

Æ

Slemmestadveien 628

3470 Slemmestad · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	162
Kort om oss	237

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

Slemmestadveien 628, 3470 Slemmestad

MATRIKSEL

Gnr. 238 Bnr. 18 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 329 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 329 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 59 kvm

ANTALL SOVEROM

6

BYGGEÅR

1975

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

7 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Sverre Alexander Enersen Takstdato: 10.09.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 167 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 25 755 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Luzviminda Lim Atienza Benedicto C Atienza

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Slemmestadveien 628, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Slemmestadveien 628 er en stor og innholdsrik enebolig i et landlig område. Tomten er på rett over 2 mål og det er massevis av boltreplass i den frodige hagen. Boligen går over to plan og har store, lyse og luftige rom. I underetasjen er det innredet tre hybler (ikke godkjente) Boligen har moderniseringsbehov, så her ligger alt til rette for å skape familiens nye drømmehjem. Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen.

Høydepunkter om nærområdet:

- Sentral beliggenhet
- Kort vei til buss med ekspressbuss i rushtiden
- Gangavstand til Rortunet kjøpesenter med en rekke butikker, spisesteder og servicetilbud
- Kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehager
- Landlig område med flotte turmuligheter

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

PARKERING

Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til med kort vei til både dagligvarebutikk, Rortunet kjøpesenter, Slemmestad sentrum, bussholdeplass, skole og barnehager. Det er flere fritidsmuligheter i nærområdet med blant annet fotballbane og idrettsklubb. Er du glad i gåturer eller løpeturer finner du et stort utvalg av turveier og stier i marka like ved. Om vinteren kjøres det opp skiløyper på jorden oppe ved Tors vei.

Rortunet kjøpesenter

Det er få minutters kjøring eller en kort gåtur til Rortunet handlesenter. Her er det 40 butikker og spisesteder. Senteret har en fin miks av butikker samt apotek, vinmonopol og SATS. Det er stort parkeringshus og mulighet for å lade bil.

Skole og barnehage

Området sogner til Slemmestad barneskole som ligger ca. 1,5 km

unna. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Slemmestad ungdomsskole som også ligger ca. 1,5 km unna boligen. Det er flere barnehager i området, de nærmeste er Slemmestad barnehage, Utforskeren Kanvas-barnehage og Morbergtoppen FUS barnehage.

Servicetilbud

KIWI Bødalen ligger i gangavstand fra boligen og er et godt alternativ for den daglige handelen.

I gamle Slemmestad sentrum finner du serveringssteder, restaurant, samt hurtigbåt til Aker brygge. Finner du ikke det du trenger på Rortunet er det kun 10 minutter til Asker sentrum, hvor du bla. annet finner Trekanten kjøpesenter med over 75 butikker og servicesteder. I Asker er det også et rikt kulturliv med teater, kino og kulturhus. Er du sulten finnes det en rekke restauranter, bla. Intermezzo, Haveli Tandoori, Restaurant Glorioso og Intermezzo, for å nevne noen.

Aktivitet og fritid

Med sin fantastiske beliggenhet både med kort vei til fjorden og til Kjekstadmarka florerer det av tur- og fritidsmuligheter både sommer som vinter. Det er oppkjørte skispor i lysløype og fine bademuligheter like i nærheten. Det er en flott kunstgressbane i Slemmestad med et godt idrettsmiljø ellers idrettshall med diverse sportstilbud rundt Slemmestadhallen. Slemmestad IF er en aktiv idrettsforening som tilbyr en rekke forskjellige fritidsaktiviteter. Er du interessert i golf så er det få minutters kjøring til Kjekstad golfklubb med en flott 18 hulls golfbane og en 9 hulls bane. For den bade- og båtglade ligger Oslofjorden rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til bussholdeplass med ekspressforbindelse retning Drammen og Oslo. Det går hurtigbåt fra Slemmestad til Aker brygge. Denne har tre avganger morgen og ettermiddag og bruker ca. 25 minutter. Det er parkering ved båten. Om man heller vil bruke tog er det kun 15 minutters kjøring til Asker sentrum og 15 minutters kjøring til togstasjonen i Røyken.

BEBYGGELSE

Området består av en god miks av eneboliger, leiligheter og rekkehus med folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Svakt skrånede tomt opparbeidet med asfaltert innkjøring, gårdsplass belagt med belegningsstein, platting, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

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

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje:

Hoveddel: trapperom og vaskerom.

Utleid del 1: entré, bad, to oppholdsrom, to soverom, bod og rom innredet som kjøkken(bygget som bod)

Utleid del 2: rom innredet som stue/kjøkken, bad og rom innredet som soverom. (alt areal er bygget som garasje)

Utleid del 3: rom innredet som stue/kjøkken og bad. (Ikke bygget eller godkjent areal)

2. etasje: entré, stue/spisestue, TV-stue, påbygget stue (ikke bygget eller godkjent) kjøkken, gang, tre soverom, to bad og walk-in closet.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 209 m²

- BRA-i 209 m²:

Hoveddel: trapperom og vaskerom.

Utleid del 1: entré, bad, to oppholdsrom, to soverom, bod og rom innredet som kjøkken(bygget som bod)

Utleid del 2: rom innredet som stue/kjøkken, bad og rom innredet som soverom. (alt areal er bygget som garasje)

Utleid del 3: rom innredet som stue/kjøkken og bad. (Ikke bygget eller godkjent areal)

2. etasje:

BRA 120 m²

- BRA-i 120 m²: (entré, stue/spisestue, TV-stue, påbygget stue (ikke bygget eller godkjent) kjøkken, gang, tre soverom, to bad og walk-in closet)

I tillegg kommer

- TBA 59 m²: (overbygd inngangsparti, terrasse/delvis overbygd svalgang.)

Garasje

BRA 40 m²:

- BRA-e 40 m² (dobbelgarasje)

Arealet på lagerloftet i garasjen måles til 26 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

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

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har ukjent byggegrunn.

Drenering: Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur: Grunnmuren er i betong/murkonstruksjon som er pusset og malt utvendig.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Yttervegger: Bærende konstruksjoner over grunnmuren er i trekonstruksjon. Ytterveggene er forblendet med stående trekledning.

Vindu og dører: Vinduer har karmen av tre og 2-lags glass. Glassene er fra 1973,1975,1995, 2005, 2008 og noen av ukjent alder) Ytterdørene er i tre og av ukjent alder. Terrassedør (skyvedør) er i tre med 2-lags glass (fra byggeår/1975) samt en enkel terrassedør i re med 2-lags glass fra byggeår.
Tak: Taket er valmet og tekket med glassert takstein.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 21%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 56%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 22%

TGUI - ikke undersøkt: 1%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - 1.etasje, Vaskerom

Helhetsvurdering side 9

Våtrom - 2.etasje, Baderom 2

Helhetsvurdering side 9

Våtrom - 1.etasje, Baderom 5

Helhetsvurdering side 10

Våtrom - 1.etasje, Baderom 4

Helhetsvurdering side 11

Kjøkken - 1 etasje, Kjøkken 3

Ventilasjon side 13

Vannrør side 13

Overflater gulv side 13

Avløpsrør side 13

Annet (det mangler komfyrvakt) side 13

Kjøkken - 2.etasje, Kjøkken 1

Vannrør side 14

Innredning side 14

Avløpsrør side 14

Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 2

Vannrør side 14

Avløpsrør side 14

Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 4

Vannrør side 15

Overflater himling side 15

Overflater gulv side 15

Øvrige rom - 2.etasje

Overflater gulv side 15

Innerdører side 15

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1.etasje

Spesielle observasjoner side 16

Overflater gulv side 16

Innfelte/gjennomgående installasjoner side 16

Innerdører side 16

Loft - uinnredet / råloft

Overflater vegger/undertak side 17

Innvendige trapper Innvendige trapper side 17

Etasjeskiller - 2.etasje

Skjevhetmåling side 18

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

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) side 19

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 19

Vannbåren varme side 19

Hovedstoppekran side 19

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 19

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) side 19

Radon side 19

Dører og vinduer

Vinduer side 21

Dører side 21

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Helhetsvurdering side 22

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur side 22

Drenering

Helhetsvurdering side 22

Stikkledninger og tanker

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) side 23

Oljetanker side 23

Frittstående byggverk - Garasje

Helhetsvurdering side 23

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - 2.etasje, Baderom 1

Helhetsvurdering side 11

Våtrom - 1.etasje, Baderom 3

Helhetsvurdering side 12

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1.etasje
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). side 16

Etasjeskiller - 1.etasje

Skjevhetmåling side 18

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 20

Yttertak

Standard

STANDARD

2. etasje

Entré/inngangsparti

Det første vi møter i boligen er et stort påbygget rom som brukes som entré. Det er fliser på gulvet, malt panel på veggene og takessplater med downlights i taket. Opprinnelig er dette påbygget byggemeldt som overbygget inngangsparti. Senere er dette bygget inn og bygget på. Dette er ikke byggemeldt og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Stue/spisestue

Stuen i 1. etasje har god plass til både sofagruppe og spisestue. Stuen har peis og store vindusflater. Fra stuen er det heve/skyvedør ut på terrassen. Det er parkett på gulvet, malt panel på veggene og malte plater i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har profilert innredning og godt med benkeplass og oppbevaringsplass. Det er integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/frys. På kjøkkenet er det også plass til et spisebord for hverdagsmåltider. Langs den ene vegg er det skyvedørgarderobe. Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

TV-stue innredet som spisestue

TV-stuen i 1. etasje er i dag innredet som spisestue. Rommet har plass til sofagruppe og TV-møbel. Det er varmpumpe her. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har utgang til luftebalkong, god plass til dobbeltseng og adkomst til walk-in closet. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Bad

Hovedsoverommet har adkomst til et eget privat bad. Badet er innredet med toalett, innredning med to servanter og badekar med dusjløsning. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, baderomsplater på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Det er ytterligere to soverom i 2. etasje. Disse to soverommene har plass til både seng og skrivebord og har innebygde garderobeskap. Det er parkett på gulvene og takessplater i takene. Det ene soverommet har malt panel på veggene og det andre har malte flater på veggene.

Bad

Det er ytterligere et bad i 2. etasje som har adkomst fra soveromsgangen. Dette badet er innredet med toalett, servant med skap under og dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med varmekabler, baderomsplater på veggene og takessplater i taket.

1. etasje

Hoveddel

I 1. etasje har hoveddelen trapperommet og et vaskerom/teknisk rom.

Hybel 1

Entré

Entré med plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i taket.

Stue

Denne hybelen har to oppholdsrom. Fra entreen kommer vi til en stue med stort vindu ut mot hagen. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i taket.

Stue 2

Det er ytterligere en stue i denne hybelen. Denne stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom, men brukes som stue. Rommet har egen inngangsdør. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Hybelen består også av to soverom. Begge soverommene er av god størrelse. Det er parkett på gulvene, malt panel på veggene og takessplater i takene.

Bad

Badet i denne hybelen er innredet med toalett, servant med skap under og speilskap over og dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med varmekabler, våtromsplater på veggene og takessplater i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har enkel innredning. Kjøkkenet i denne hybelen er opprinnelig byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Hybel 2

Denne hybelen består av et rom som er innredet som stue/kjøkken. Kjøkkenet er et enkelt kjøkken og det er opplegg for vaskemaskin. Denne hybelen ligger under det påbygde inngangspartiet i 2. etasje og er heller ikke byggemeldt eller godkjent. Det er fliser på gulvet, malt panel på veggene og malte flater med downlights i taket.

Bad

Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant og skap under samt stort dusjkabinett/badekar. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

Hybel 3

Den tredje hybelen er den tidligere garasjen som er innlemmet i boligen. Denne hybelen er innredet med en stue/kjøkken og et soverom.

Rom innredet som stue/kjøkken

Stue/kjøkken er samlet i et åpent rom. Kjøkkenet har enkel innredning. Arealet er ikke bruksendret og hybelen er ikke godkjent for varig opphold. Det er laminat på gulvet, brystpanel med malte flater over og malte flater i taket.

Rom innredet som soverom

I denne hybelen er det også innredet et soverom. Rommet er byggemeldt som garasje og er ikke godkjent for varig opphold. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet i denne hybelen er innredet med toalett, servant med skap under og dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 24.10.1975 vedrørende bolighus.

Følgende er anmerket:

1. Søyلة ved inngangsparti må rettes da disse har sprukket
2. Det må monteres beslag under dør fra vaskerom

Takstmannen skriver:

Arealene/planløsningen avviker fra fremlagte godkjente plantegninger. Det er blant annet etablert flere utleiedeler, innredet garasjen i 1.etasje og tilbygg som ikke er byggemeldt. Det gjøres da spesielt oppmerksom at dette kan være søknadspliktige tiltak og det er ukjent om dette er søkt om/godkjent, det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om arealene er godkjent for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og med vedfyring. Det er varmekabler på badene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Boligen er ikke energimerket. Interessenter gjøres oppmerksom på at de på selgers regning kan få laget energiattest innen ett år etter at avtalen om salg av eiendom er inngått. Det kan bety at eiendommen har dårligste energiklasse som tilsvarer rød G.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 25 755 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 9.447,-

Avløp: 10.889,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Garasjen som ble bygget i 2002 står halvveis inn på naboens eiendom. Naboen er klar over dette og det er en skriftlig avtale om dette. (se vedlegg til prospekt)

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

Servitutter som er registrert på eiendommen:

1986/411722-2/90 Bestemmelse om veg
24.12.1986

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:238 Bnr:19

2019/1155117-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

02.10.2019 21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i

nærheten av anlegg

UTLEIE

1. etasje av boligen består i dag av tre deler som er utleid. Den største delen har godkjente rom (bortsett fra kjøkkenet) og er godkjent for varig opphold, men er ikke en godkjent utleiedel. De to andre delene er ikke godkjent for varig opphold og ikke godkjente utleiedeler.

Det gjøres oppmerksom på at disse utleide delene ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Boligen er koblet til et felles pumpeanlegg. Vi har fått info fra en nabo at hvis man skal leie ut til flere enn en leietaker så må det kanskje påbregnes en oppgradering av pumpeanlegget.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id 062762756003

Navn Bøbekken

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.08.1978

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8531/062762756003_Bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal 137 m2

Formål Kjørevei

Delareal 1 470 m2

Formål Boliger

Delareal 39 m2

Formål Friområde i sjø og vassdrag

Delareal 50 m2

Formål Gangvei

Delareal 373 m2

Formål Offentlig friområde

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 167 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

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

Foto (Kr.9 500)

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

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Tilrettelegging (Kr.13 900)

Totalt kr. (Kr.81 350)

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

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0141

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 bygningssakkyndiges 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS
EIE Asker
Org. nr: 918809589
Kirkeveien 212
1383 Asker
Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup
EIE Asker
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE
HJEM?







2. ETA

ASJE









Slemmestadveien 628, 3470 SLEMMESTAD

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15060192

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





























































































1. ETA

SJE





Slemmestadveien 628, 3470 SLEMMESTAD

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15060192

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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





HYBR

EL













































HYBR

EL

















HYBR

EL





























































NÆROM

IRÅDE

























INFORMASJON & DOKUMENTER



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Eiendomsmegler Krogsvæen AS, avd Røyken	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: SI Postboks 25 Semmestadveien 51	
Postnummer: Poststed: 3470 Slemmestad	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. [redacted] [redacted]	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Terje Vaaten	[redacted]
Silje Ellertsen Rue	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0627	Røyken	38	19		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0627	Røyken	38	18		

B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)	
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
31-8-2017	Terje Vaaten Silje Rue

4. Beskrivelse av rettigheten *

Eier av gnr 38 bnr 19 i Røyken kommune aksepterer herved at deler av dobbeltgarasjen tilhørende gnr 38 bnr 18 er oppført inne på deres tomt iht. vedlagte kartutsnitt.

Eier av gnr 38 bnr 18 bærer all risiko og kostnader dersom kommunen pålegger riving eller flytting av garasjen grunnet feilaktig oppføring i forhold til eiendoms grensen.

Eier av gnr 38 bnr 18 har rett til å utføre normalt vedlikehold på den delen av garasjen som ligger inne på bnr 19. Ved behov for full renovering/riving av garasjen kan det ikke kreves at det kan oppføres ny tilsvarende garasje på gnr 38 bnr 19 - da vil eiendoms grensen og kommunens tillatelse være avgjørende.

Vedlegg: 1 - Kartutsnitt

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet Ja Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal inngyises) †

6. Underskrifter

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift †

Slummesbod 31-8-2017 Teje Kaalen Silje Kve

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for inngyising av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel virett, jaktrett, borett, forkjepsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for inngyising reguleres av inngyisingstloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Inngyising, Postboks 600 Sentrum, 3307 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (ekvivert) etter inngyising.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for inngyising. Denne vil få det ferdig inngyisete dokumentet tilsendt, og faktura for inngyisinggebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. inngyisingstloven § 8, jfr. forskrift om inngyising § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør legnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Dette skjemaet er utarbeidet av Kartverket.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Slemmestadveien 628
3470 SLEMMESTAD
Gnr./Bnr.: 238/18
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 329 m²
Garasje
Bruksareal: 40 m²

Totalt bruksareal (BRA): 369 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.09.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.09.2024
Referansenummer	15060192
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0141
Hjemmelshaver/selger	Luzviminda Lim Atienza/Benedicto C Atienza
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Luzviminda Lim Atienza og Benedicto C Atienza
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	10.09.2024 13:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Slemmestadveien 628
Postnummer/sted	3470 SLEMMESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	238/18
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975	2008	
Garasje	2001		

Byggemåte

Enebolig med frittstående dobbel garasje beliggende på Slemmestad i Asker Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med asfaltert innkjøring, gårdsplass belagt med belegningsstein, platting, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grummur i betong/murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller over grunnmur i trekonstruksjoner. Yttervegger forblendet med stående trekledning. Tak med valmtaksform tekket med glassert takstein. Boligen har profilerte og slette ytterdører i tre med 2-lags glassfelt (fra ukjent årstall). Profilerte ytterdører i tre fra ukjent årstall. Terrassedør (skyvedør) i tre med 2-lags glassfelt (fra byggeår/1974). Enkel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt (fra byggeår). Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall, byggeår/1973/1975, 1995, 2005 og 2008). Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe) og vedfyring.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:

1.etasje med entré, 2 oppholdsrom, 2 stuer, 3 kjøkken, 3 badrom, teknisk rom/vaskerom, 2 ganger, trappegang, 3 soverom og 2 boders.

2.etasje med 3 stuer, kjøkken, 2 badrom, 3 soverom, gang og walk-in. Utgang fra stue og soverom 1 til nordvest-vendt sammenhengende platting, terrasse og delvis overbygd svalgang. Utgang fra stue til sydvest-vendt overbygd inngangsparti.

Frittstående dobbel garasje med lagerloft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.




















TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 1.etasje, Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - 2.etasje, Baderom 2		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - 1.etasje, Baderom 5		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - 1.etasje, Baderom 4		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - 2.etasje, Baderom 1		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - 1.etasje, Baderom 3		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 3		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
		Overflater gulv	13	
		Avløpsrør	13	
		Annet	13	
Kjøkken - 2.etasje, Kjøkken 1		Vannrør	14	
		Innredning	14	
		Avløpsrør	14	
Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 2		Vannrør	14	
		Avløpsrør	14	
Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 4		Vannrør	15	
		Overflater himling	15	
		Overflater gulv	15	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater gulv	15	
		Innerdører	15	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1.etasje		Spesielle observasjoner	16	
		Overflater gulv	16	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	16	
		Innerdører	16	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	16	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	17	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	17	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	18	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	18	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	19	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
		Vannbåren varme	19	
		Hovedstoppekran	19	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	19	
Radon		Radon	19	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	20	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	21	
		Dører	21	
Yttertak		Helhetsvurdering	21	Kr over 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje		Helhetsvurdering	22	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	22	
Drenering		Helhetsvurdering	22	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	23	
		Oljetanker	23	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	23	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	209			209	
	Entré, 2 oppholdsrom, 2 stuer, 3 kjøkken, 3 badrom, teknisk rom/vaskerom, 2 ganger, trappegang, 3 soverom og 2 boder.				
2.etasje	120			120	59
	3 stuer, kjøkken, 2 badrom, 3 soverom, gang og walk-in.				Overbygd inngangsparti, terrasse/delvis overbygd svalgang.
SUM	329			329	59
Total bruksareal: 329 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan	40			40	
	Garasje				
SUM	40			40	
Total bruksareal: 40 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 312 m² P-ROM og 17 m² S-ROM.

Arealet på lagerloftet i garasjen måles til 26 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Arealene/planløsningen avviker fra fremlagte godkjente plantegninger. Se godkjente plantegninger og nye planskisser.

Det er blant annet etablert flere "hybler", innredet garasjen i 1.etasje og tilbygg.

Det gjøres da spesielt oppmerksom at dette kan være søknadspliktige tiltak og det er ukjent om dette er søkt om/godkjent, det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om arealene er godkjent for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Rapport

Våtrom - 1.etasje, Vaskerom

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår.
Gulvflate og veggflater belagt med fliser. Himling med malte gipsplater.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur på vegg.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det kan ikke ses at det er etablert tilstrekkelig med tettesjikt på våtrommets gulv og veggflater.

Det registreres tydelig bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot mur/grunnmur. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - 2.etasje, Baderom 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater med våtromsplater. Himling med takplater.
Vegghengt servantskap med profilerte dører. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant.
Duskabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Hull i vegg etter tidligere innfestinger/innredning ved duskabinett.

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes.

Det er ikke registrert fall på gulvet mellom duskabinett og dør. Det er registrert en oppkant ved terskel på ca. 40 mm, men det kan ikke verifiseres om membranen har en tilsvarende oppkant bak terskellisten.

Sluk og overgang mellom tettesjikt og sluk er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - 1.etasje, Baderom 5

Baderom vurdert til å være fra omkring år 2000 (datostemplet avløpsrør).
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.
Vegghengt servantskap med slette fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap og overlys med stikkontakt på vegg over servant.
Duskabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj og dyser.
Gulvstående toalett.
Vannrør av plast (rør-i-rør) fordelerskap for rør-i-rør er plassert i tilstøtende rom (kjøkken).
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Hull etter tidligere innfestinger i vegger.

Synlige/sprekte plateskjøter i himlingen.

Det er ikke ventilasjon på baderommet.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett. Overgang mellom tettesjikt og sluk er ikke kontrollert.

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - 1.etasje, Baderom 4

Baderom fra ukjent årstall.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights.
Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Skap, speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant.
Dusjkabinett/boblebadekar med dusjbatteri tilkoblet hånddusj, regndusj og dyser.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke registrert oppkant ved terskel.

Det registreres tydelig bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst. Utførelsen mellom tettesjikt og sluk er ikke kontrollert.

Noe fuktskader registrert i servantskap.

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

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 65.0 %, temperatur 20.3 grader C og duggpunkt 13.7 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - 2.etasje, Baderom 1

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater med våtromsplater. Himling med takplater.
Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil med hylle, overlys og stikkontakter på vegg over servant.
Badekar/dusjkabinett med dusjbatteri tilkoblet hånddusj og dyser.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.
Lufteluke på yttervegg.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Omfattende bomlyd i gulvfliser. Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Hull i vegger og gulv etter tidligere innfestinger/innredning.

Sluket er ikke undersøkt grunnet manglende adkomts.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20 (91). Det ble i tillegg konstatert fukt og fuktskader i konstruksjonen. Dette indikerer uttetheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - 1.etasje, Baderom 3

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med varme. Veggflater med våtromsplater. Himling med takplater.

Vegghengt servantskap med slette dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speilskap og overlys på vegg over servant.

Dusjkabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Ødelagte flisfuger og løse fliser.

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Hul etter tidligere innfestinger og skader er registrert.

Det kan ikke ses at det er etablert tilstrekkelig med tettesjikt/membran på våtrommets vegger og gulv.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør/må påregnes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering av baderommet.


Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - 1 etasje, Kjøkken 3

Enkelt hybel kjøkken.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent årstall (nyere).
Ovenpåliggende oppvaskkum i rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Nedfelt platetopp.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg.
Kjøleskap med fysedel i kjøkkenskapet.
Vaskemaskin.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.
Gulvflate med laminat. Veggflater med malte slette flater.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Innredning


 TG 2	Ventilasjon	Ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke montert ventilator. Det er lagt opp ventilasjonsrør i grunnmuren. Ventilator bør monteres.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Enkelte glipper i laminaten. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - 2.etasje, Kjøkken 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall.
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap og stikkontakter på vegg.
Integrert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator på vegg.
Oppvaskmaskin under benkeplate.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.
Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte veggplater. Himling med takplater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.


 **TG 2** Vannrør | Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


Innredning | Innredningen har noe brukslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 2

Enkelt hybel kjøkken
Kjøkkeninnredning med slett front fra ukjent årstall.
Benkeplate med laminert flate. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Gulvflate med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innredning

 **TG 2** Vannrør | Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Kjøkken - 1.etasje, Kjøkken 4

Enkelt hybel kjøkken.
Kjøkkeninnredning med slette fronter (opplyst til å være fra 2024), eldre overskap.
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Kjøleskap med fysedel.
Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.
Gulvflate med laminat. Veggflater med malt strietapet og brystningspanel. Himling med malt slett flate.

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

Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning

TG 2

Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Overflater himling	Synlige/sprekte plateskjøter i himlingen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Laminaten har merkbart ujevn underlag og laminaten buler. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med 3-stavs parkett, laminat og fliser. Veggflater med panelplater og malte slette flater. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluker i yttervegger.

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

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

TG 2

Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i 3-stavs parkett. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser og og stedvis ødelagte flisfuger. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm bør påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - 1.etasje

1. etasjen ligger delvis under terreng og har utlektede kjellervegger.

Gulvflater belagt med filser og laminat. Veggflater med malt mur/grunnmur, panel, malt strietapet, brystningspanel og panelplater. Himlingsflater med malte slette flater og takplater. Slette og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluker i grunnmur.

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

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

TG 2

Spesielle observasjoner

Deler av etasjen bærer preg av å være pusset opp med egeninnsats/ufaglært arbeid. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det registreres merkbare ujevnheter under laminaten og laminaten buler stedvis opp. Stedvise hakk/merker er i tillegg registrert. Flis og flisfuger bærer preg av alder og slitasje. Sprekt flis er i tillegg registrert.

Vedlikehold/utbedringer bør påberegnes.

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights:
Det er ikke utført demontering av utstyr og følgelig er ikke bakenforliggende konstruksjon besiktiget.
Enkelte downlights mangler pærer.

Innerdører

Enkelte dører bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Enkete dørblader har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblader/dørkarmer bør påregnes.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg (kjøkken 3). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 94.7 %, temperatur 19.5 grader C og duggpunkt 18.7 grader C. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt. Høy risiko for skjulte skader. Årsak må avklares, videre fuktilførsel må stoppes og eventuelle skader må utbedres.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Dampspærre i utlektet kjellevegg.


Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang og aktuelle tiltak.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke med stige.
Synlige W-takstoler og isolasjon mot underliggende etasje.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 Kontroll av diffusjonssperre Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik. Dampspærren/dampettingen er likeveilt så gammel at den ikke tilfredsstiller dagens krav.

 **TG 2** Overflater vegger/undertak Fukt/fuktmerker observert på/ved takjennomføringer og begge pipene som skyldes lekkasje. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Høy risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

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

Teglsteispiper fra byggeår.
Sotluke plassert på teknisk rom og ute ved utgangsdør i 1. etasje.
Åpen peis i stuen i 2. etasje.

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

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Det er knirk i trappen. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Det er åpninger i rekkverket og trappen større enn 0.10 meter. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue ved entré og oppholdsrom (tilbygg).



TG 3

Skjevhetsmåling

Det er omfattende skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 i stuen og ca. 85 mm i oppholdsrom (tilbygg). Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget/tiltak.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue mot nordvest og soverom 1.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe målbare skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 25 mm i stuen og ca. 25 mm på soverommet. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Boligen har vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast.

Tekniske rom/vaskerom i 1. etasje:
Innvendig stoppekran og vannmåler.
Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2021.
Stakeluke.

Oljefyringsanlegg
Opplegg for vannbåren varme til radiatorer.

Luft til luft varmepumper fra ukjent årstall (eldre) og 2021.

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

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

TG 2

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Anlegget er ikke tilpasset for bruk av bioolje. Anlegget er derfor ulovlig, og må enten avvikles eller tilpasses bioolje. Det må uansett påregnes tiltak og kostnader. Nedgravd utvendig oljetank er ikke kontrollert og godkjent. Erfaringsmessig er det knyttet lekkasjerisiko til denne type tanker. Konsekvens kan være forurensning i såle/vegger/grunn. Anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Anbefaler ytterligere undersøkelser av teknisk kompetent personell. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko og behov for tiltak.

Huseier informerer om at fyringsanlegget ikke er i bruk.

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

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

Vannbåren varme

Huseier informerer om at anlegget for vannbåren varme til radiatorer ikke er i bruk. Enkelte radiatorer er fjernet. Anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Anbefaler ytterligere undersøkelser av teknisk kompetent personell.

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre dato. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Kranen er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

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

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Varmepumpe fra ukjent år. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes. Huseier informerer om at denne ikke er i bruk.

Radon

TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Oppgradert sikringsskap i 2021.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i entré i 1. etasje.

230V. 63A hovedsikring.

Sikringsboks med automatsikringer er plassert i gang ved badrom 4

TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt/skjøteledning. Fare for varmgang. Åpent koblingspunkt i vegg uten veggboks ved badrom 5. Ledninger skjøtet med tape. Åpent koblingspunkt på kaldtloft ved inspeksjonsluke. Løse K-rør på kaldtloftet. Deler av anlegget er vurdert utført med egeninnsats/ufaglært arbeid.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



Røykvarslere

Det er ikke røykvarslere(e) iht gjeldende forskrift i boligen. Huseier informerer om at nye røykvarslere vil bli montert før salg.




Brannslukkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt på befaringstidspunktet.

Huseier informerer om at nye brannslukningsapparat vil bli anskaffet før salg.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.
Sist overflatebehandlet omkring 2018.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

 Fasader ink. kledning

Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Panelet ser ikke ut til å være negativt påvirket. Oppfølging og ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Boligen har profilerte og slette ytterdører i tre med 2-lags glassfelt (fra ukjent årstall).
Profilerte ytterdører i tre fra ukjent årstall.
Terrassedør (skyvedør) i tre med 2-lags glassfelt (fra byggeår/1974).
Enkel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt (fra byggeår).
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall, byggeår/1973/1975, 1995, 2005 og 2008).

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører


Enkelte ytterdører og terrassedører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Utskiftninger bør vurderes.

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Enkelte dører er trege å åpne og lukke. De lyktes ikke å åpne terrassedør (skyvedør) tilstrekkelig.

Utskiftninger/justering av døblader/dørkarmen bør påregnes.

Yttertak

Tak med valmtaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår.

 **TG 3** Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje.
Det registreres stedvis knekte takstein. Eksempelvis i gradrenner og ved snøfanger.

Utettheter/lekkasjer observert ved takgjennomføringer og piper.
Skader/hull registrert i pipebeslag på en pipe. Den andre pipen mangler beslag.
Fukt og følgeskader er registrert, ytterligere skader kan ikke utelukkes. Tiltak for å stoppe utettheter/lekkasjer inn i konstruksjonen og utbedring av skader må påregnes.

Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påberegnes.

Det bør påberegnes omlegging av taktekkingen.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering av taktekkingen.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra stue og soverom 1 til nordvest-vendt platting, terrasse og delvis overbygd svalgang på tilsammen ca. 52 m2. Terrassen har dekke av malt betong og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0.90 meter.



TG 2

Helhetsvurdering

Plattingen/terrassen/svalgangen har noe aldringsslitasjer mht alder på elementet. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes. Tettesjiktet over soverom 6 er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Deler av rekkverket har åpninger større enn 5/10 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt overbygd inngangsparti på ca. 7 m2. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0.95 meter.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.



TG 2

Grunnmur

Noe riss/sprekker er registrert i grunnmuren. Tiltak vurderes til å ikke være nødvendig. Overflatebehandlingen er noe slitt. Overflatebehandling kan vurderes.

Støpt dekke mot grunn er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av registrerte sjevheter og ujenheter i gulvet (se avnitt om etasjeskiller og rom under terreng) bør det påberegnes ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Svakt skrånede tomt med drenering fra byggeår.




TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble registrert forhøyede fuktmålinger i utlektet kjellervegg i 1.etasje som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Privat septikpumpe med 3-4 naboer.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Oljetanker	Oljetank er nedgravd. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående dobbel garasje på ca. 40 m². Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn og ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning. Tak med halvvalmet takform tekket med betongtakstein. Garasjen har innlagt strøm, belysning, lagerloft og 2 elektriske leddporter i tre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Fremvist tegninger datert 1973. Stemplet og datert 1975.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.21.2021 og 25.11.2021, arbeidene gjelder. Oppgradere sikringsskap og diverse arbeider. Se egne dokumenter.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.09.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

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

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



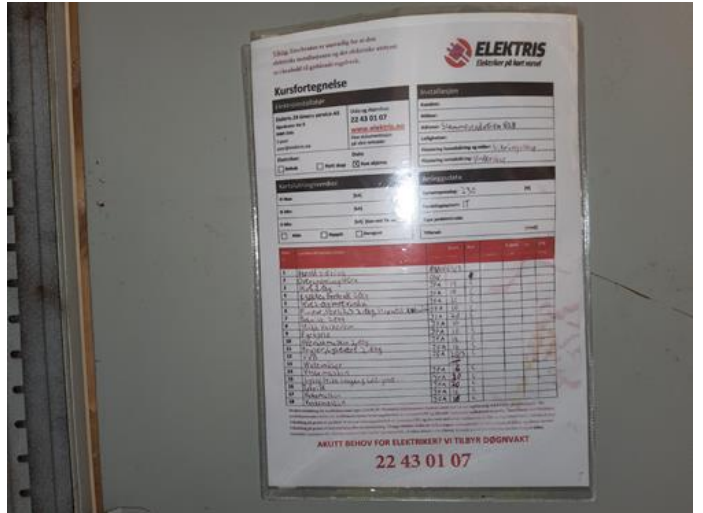
Våtrom - [Sluk på vaskerom/teknisk rom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fyringsanlegg, varmtvannsbereider og stoppekran]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Fordelerskap for rør-i-rør]



Våtrom - [Sluk på bad 3]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240141		
Adresse	Slemmestadveien 628				
Postnr.	3470	Sted	Slemmestad		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1998	Hvor lenge har du bodd i boligen?	26	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	19817		
Selger 1 Fornavn	Luzviminda Lim	Etternavn	Atienza		
Selger 2 Fornavn	Benedicto C	Etternavn	Atienza		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Sulzer pumps

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er felles kloakkpumpe for 3-4 eneboliger. Ny Pumpe. Kloakk pumper står hos Trønd og Gro Andersen hus nr. 624

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

Nei Ja Kommentar

på veggen i garderobe, 2. etg. hovedsoverom, nylig 2024.
1. etg. tak i oppholdsrom, tidligere garasje.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
1. etg. Skjev gulv ved hovedentre, skjev i et hjørte ved oppholdsrom ved enden av huset (med 2 ytterdør).
2. etg. Skjev på parkett/gulv oppholdsrom.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
Har vært kjeggkre i kjeller (ved tekniskrom)
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
De er faglærte men fra utlandet.
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Tidligere garasje omgjort til et oppholdsrom.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Vet ikke

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Halvparten av nyere dobbelgarasje fra 2002 er over tomten til naboen. Skal undersøkes av megler. Naboen er klar over dette.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

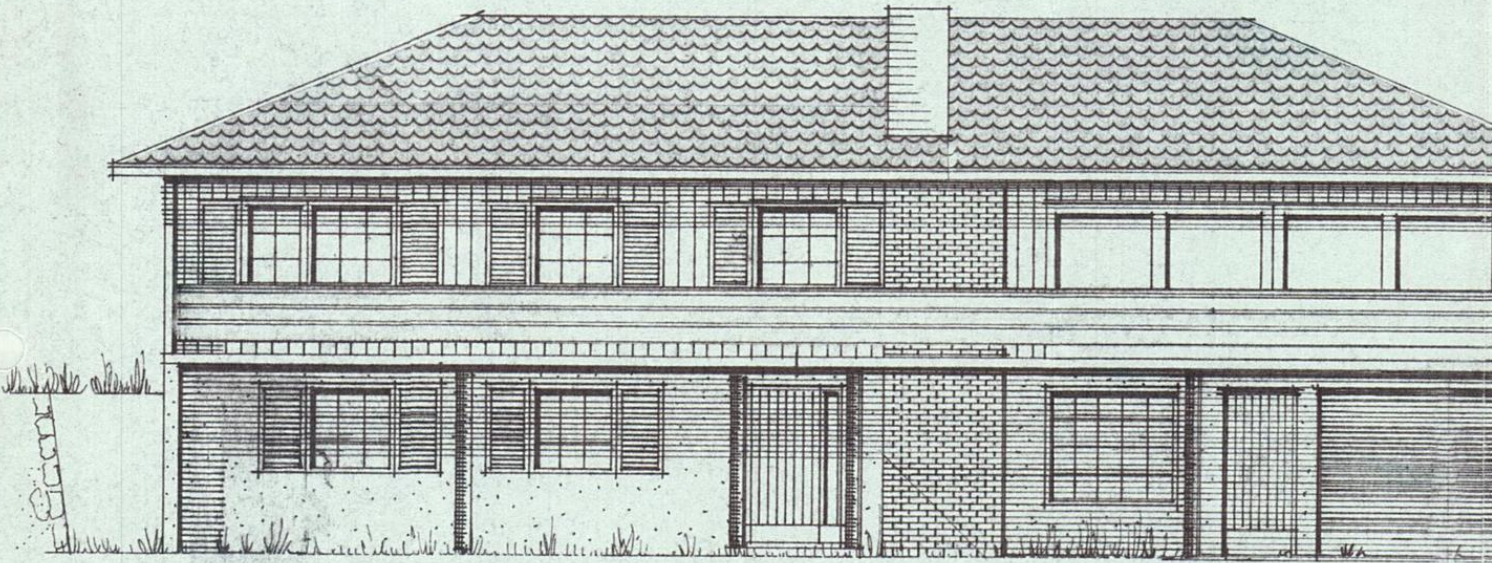
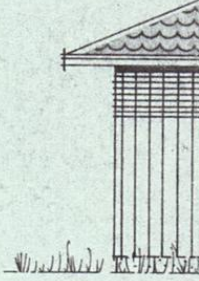
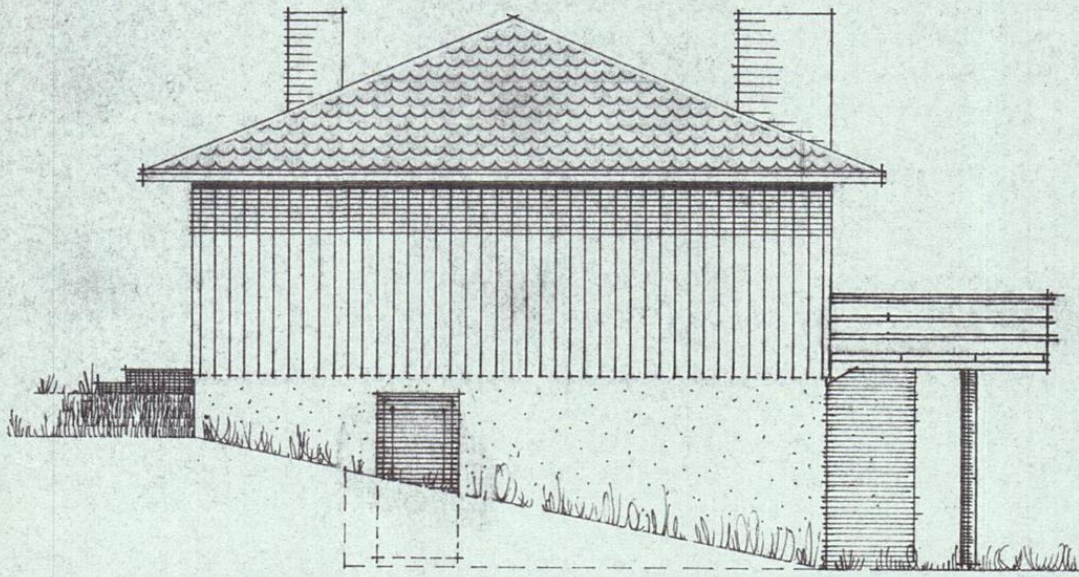
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

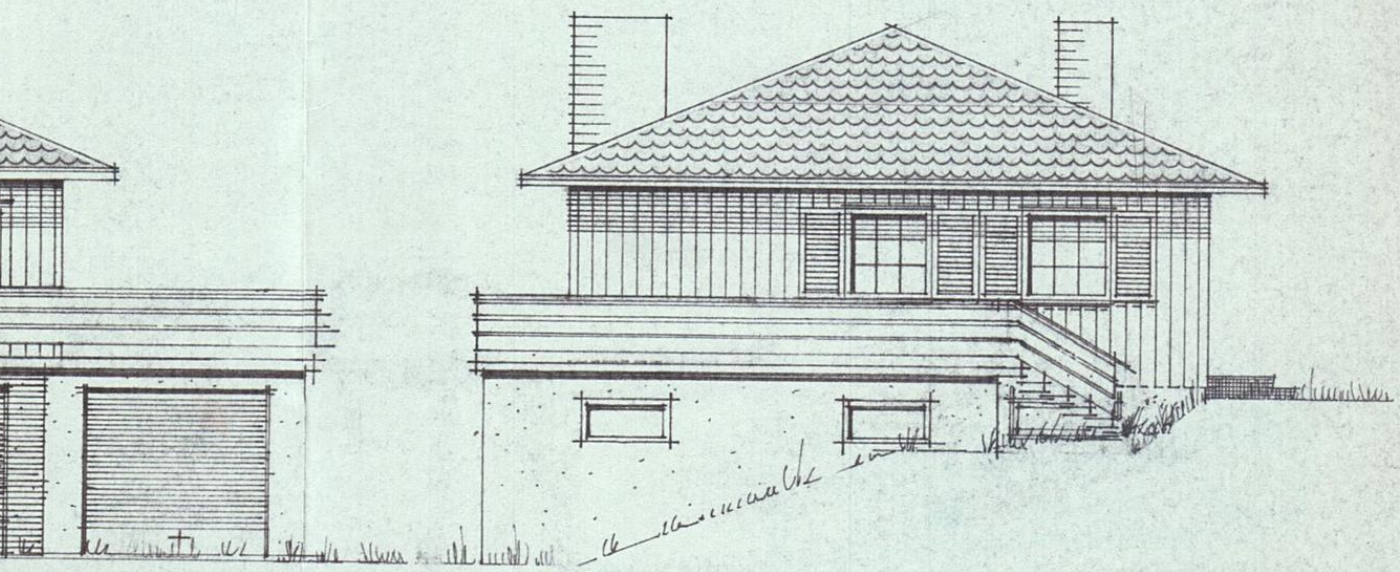
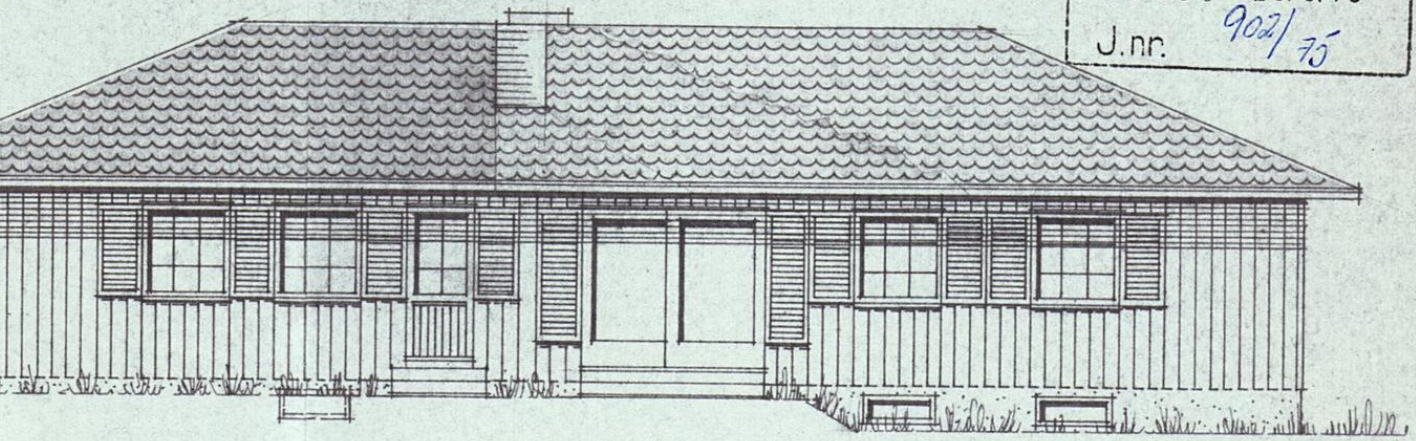
EIE eiendomsmegling



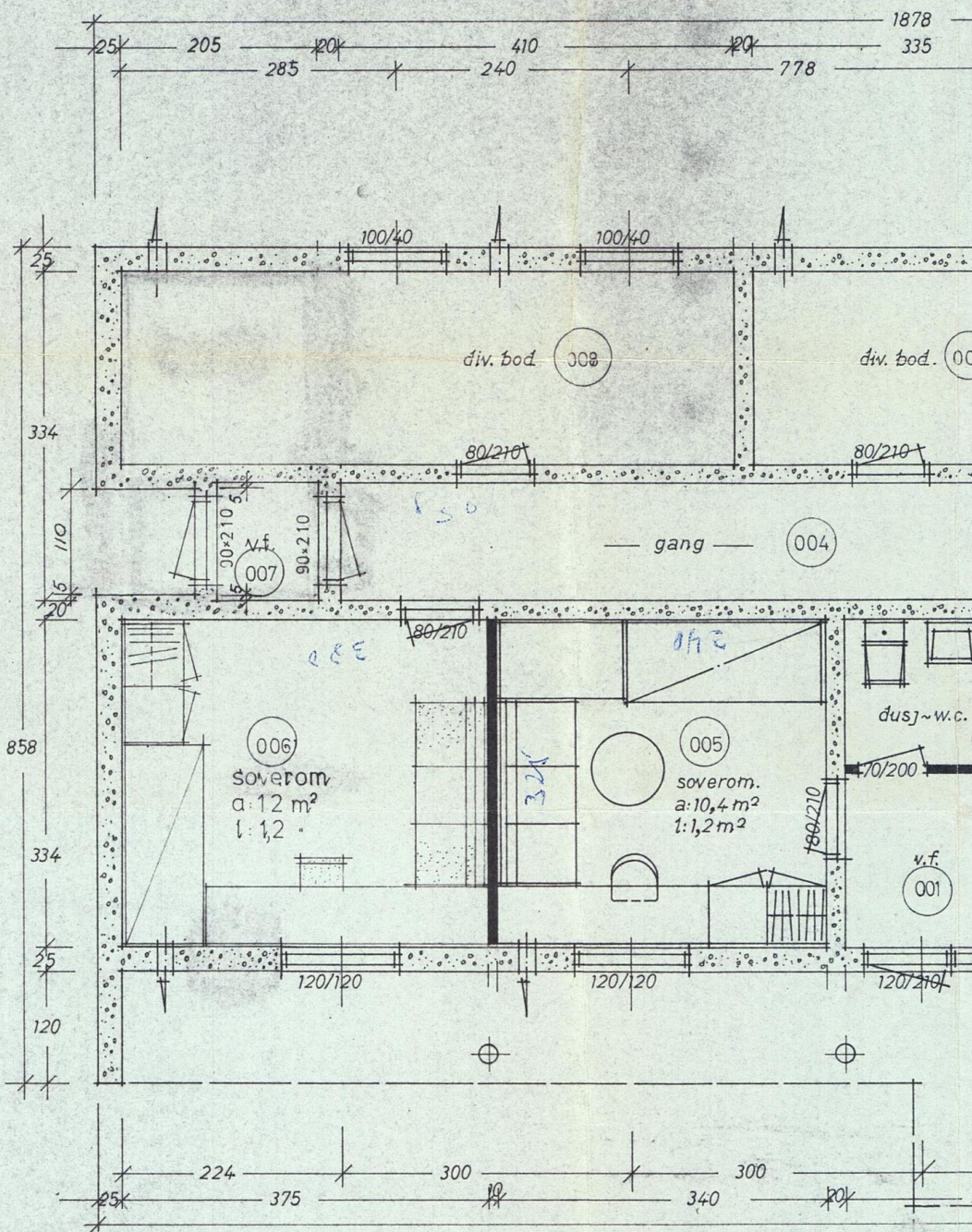
KORRIGERT. 1. 10.74. 4.12.74.

Fam. Da

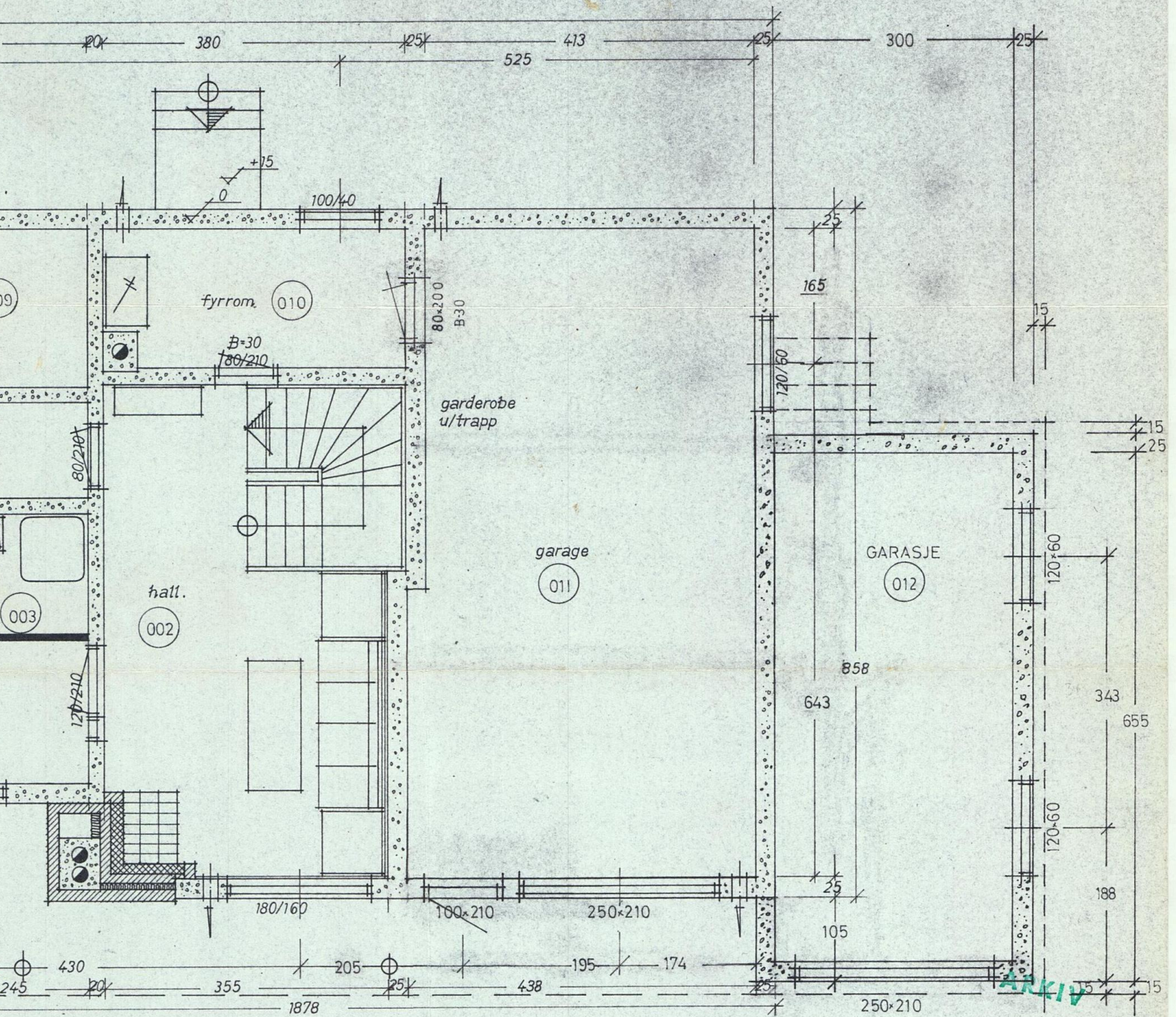
BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
00000 26. 8. 75
J.nr. 902/75



RØYKEN BYGNINGSRÅD
29/8 1975 . Sak nr. 2144 / 75



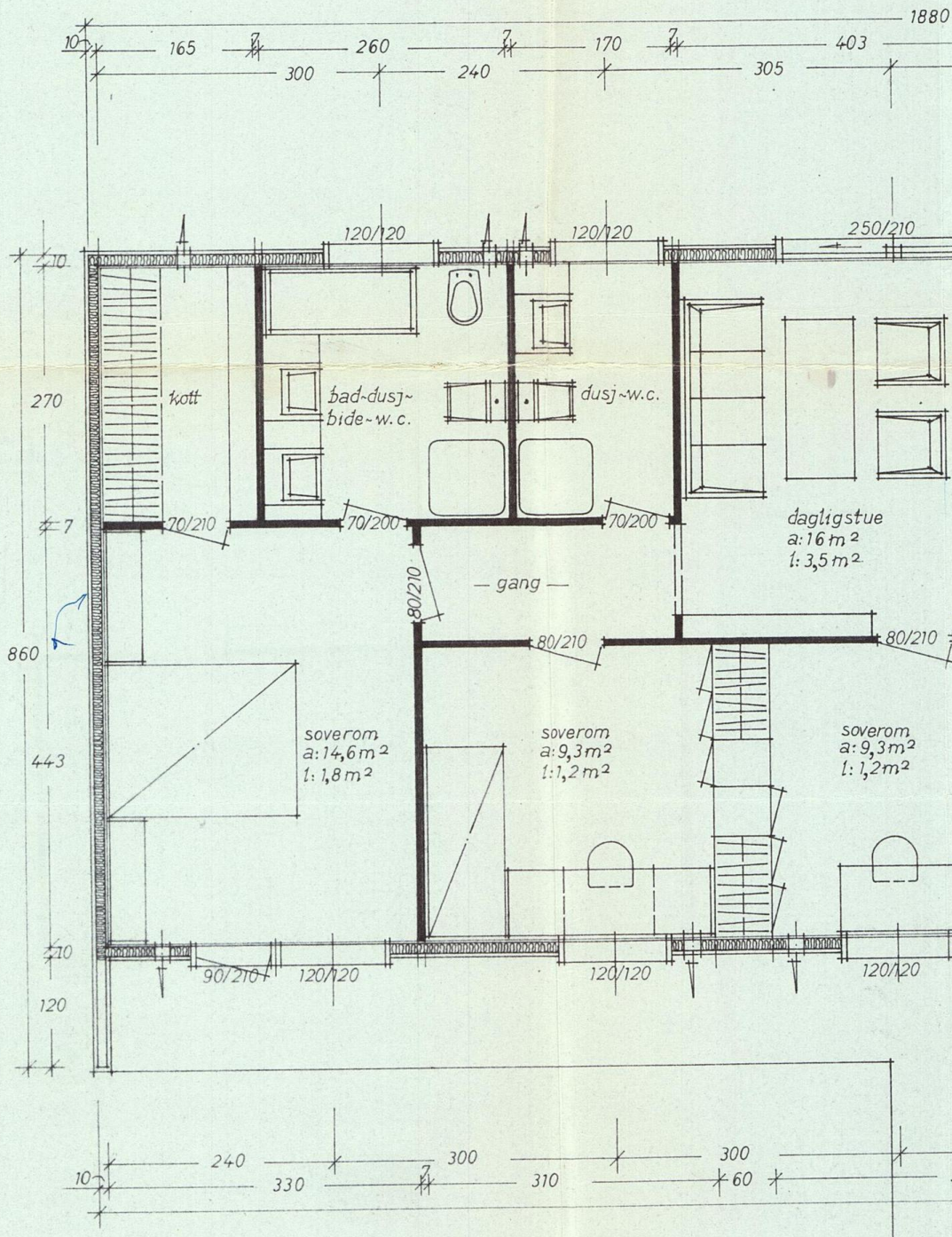
KORRIGERT. 1.10.74 - 29.11.74

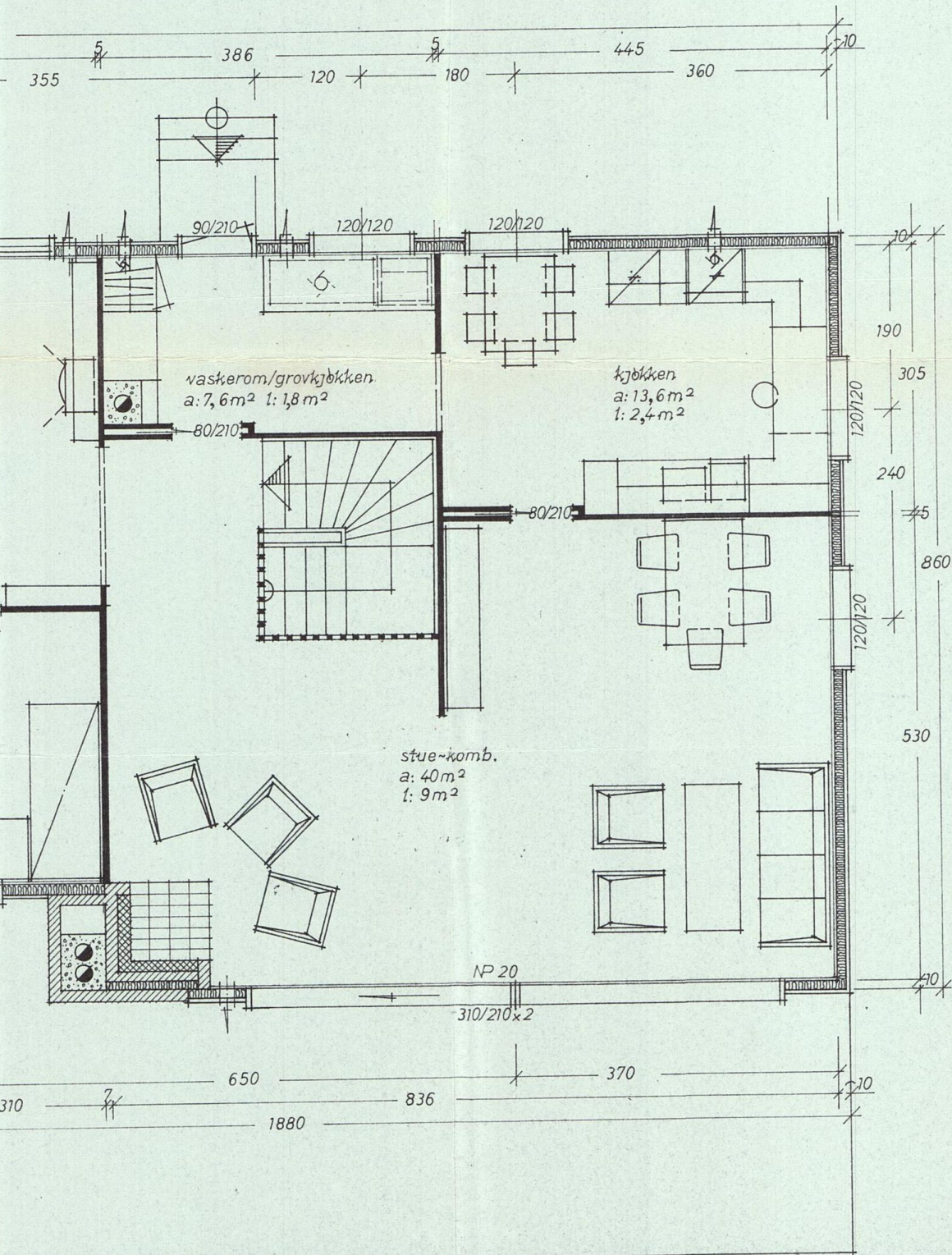


RØYKEN BYGNINGSRÅD
 29.8.1975. Sak nr. 2144/75

BYGNINGSVESENET
 I RØYKEN
 00000 25.8.75
 J.nr. 902/75

Fam. Davidsen.





ARKIV

RØYKEN BYGNINGSRÅD

18 14 1974 . Sak nr. 128/74

RØYKEN BYGNINGSRÅD

25 16 1975 . Sak nr. 1708/75

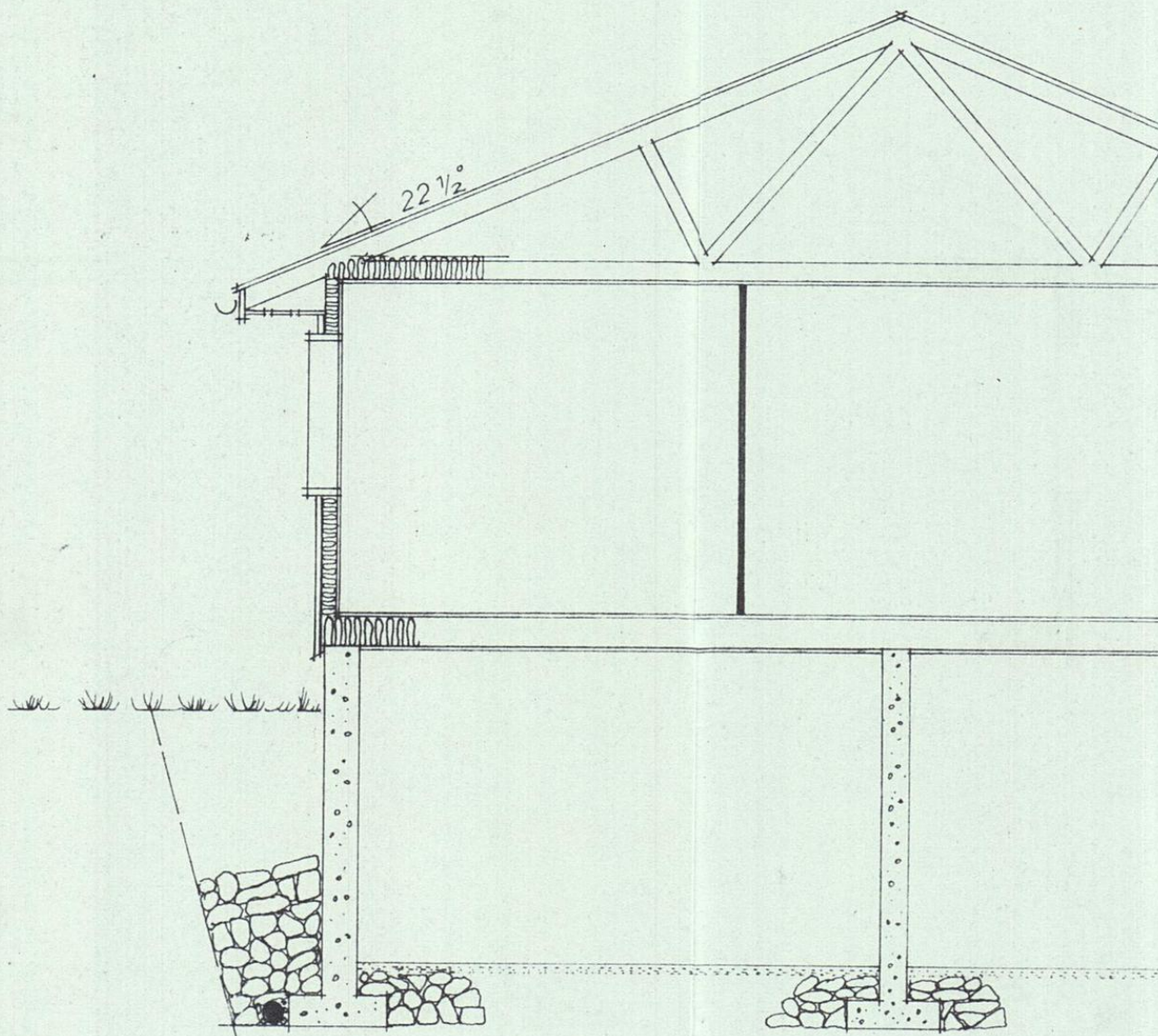
BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
00000 15.1.74
J.nr. 15/74

38/18

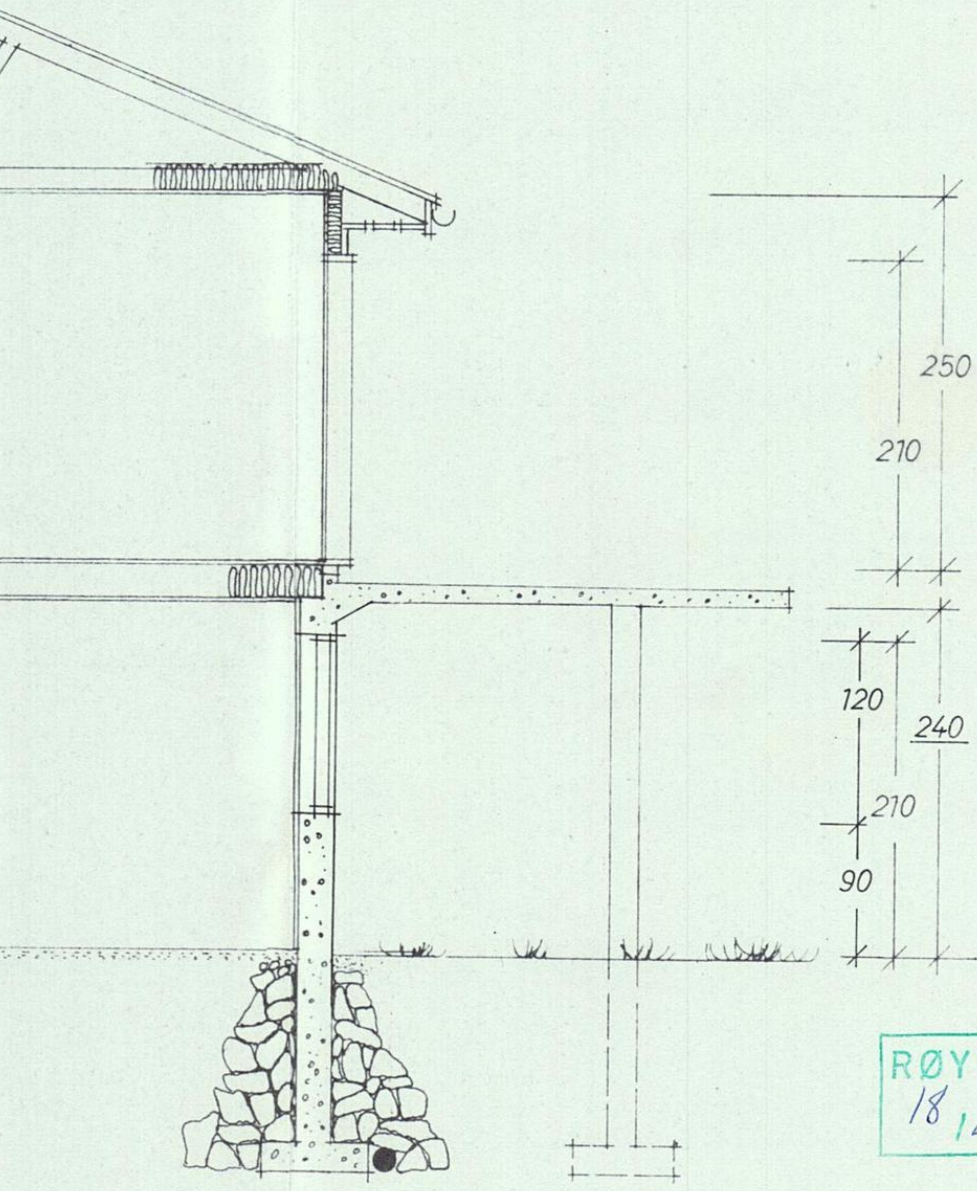
Fam. Davidsen.



THORALF WASSEND
AMOT
Amot, okt. 1973
M. 1:50
Ark. Thor H. Pedersen.



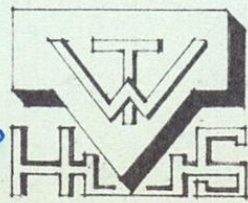
BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
00000 15.1.74
J.nr. 15/74



ARKIV

RØYKEN BYGNINGSRÅD
18 14 19 74. Sak nr. 128 / 74

m. Davidsen. 38/18



THORALF WASSEND
AMOT
Amot, okt. 1973
M. 1:50
Ark. Thor H. Pedersen.

38/18

BYGNINGSJEFEN I RØYKEN
Dato: 25/9 03 Saknr.: 265/03

3.5

25 205 285 400 410

100/10 100/40

div. bod 008

div. bod. 009

gang 004

007

006

soverom
a 12 m²
1:12

005

soverom.
a-10,4 m²
1:1,2 m²

dusj-w.c.

003

001

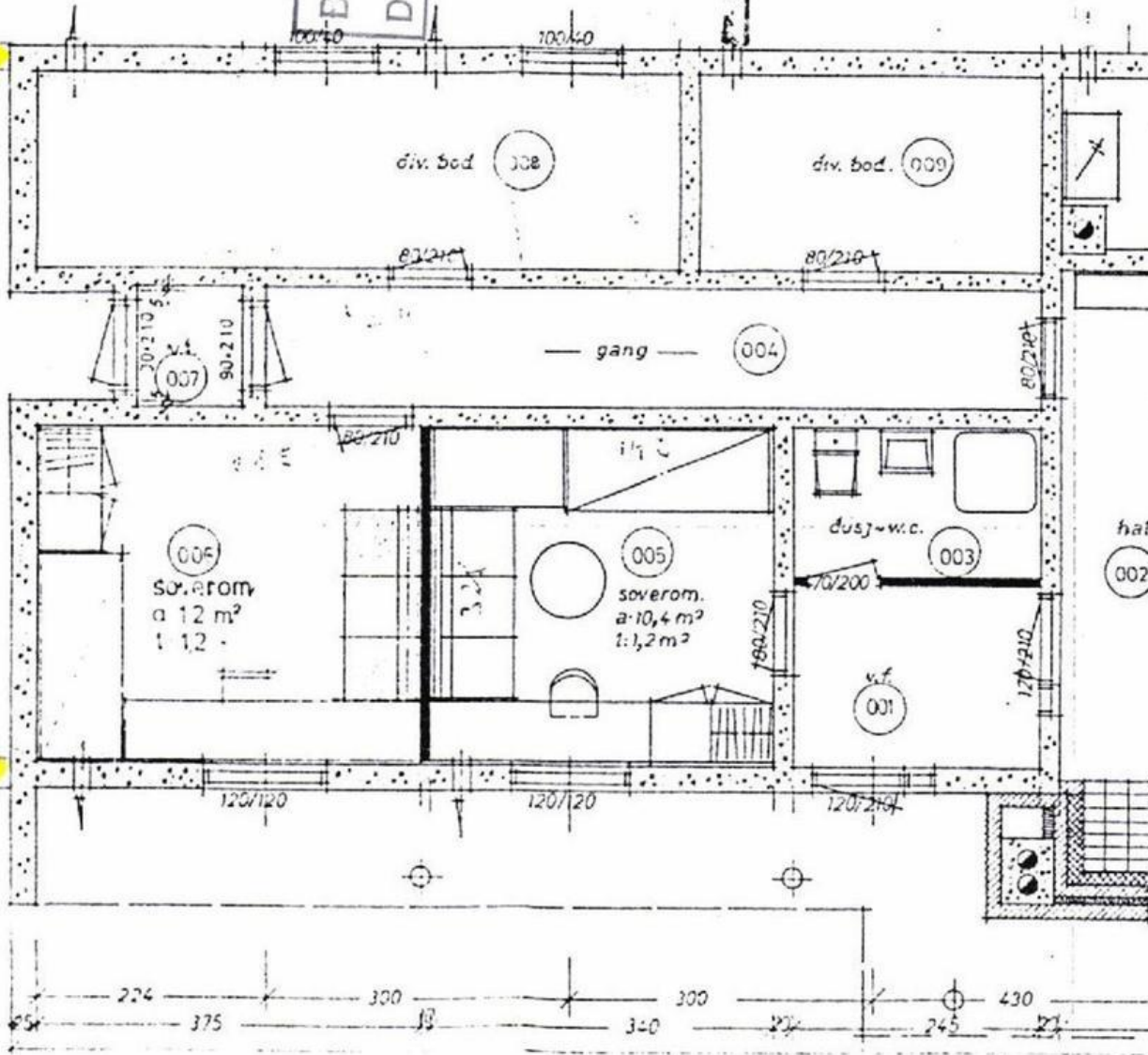
120/120

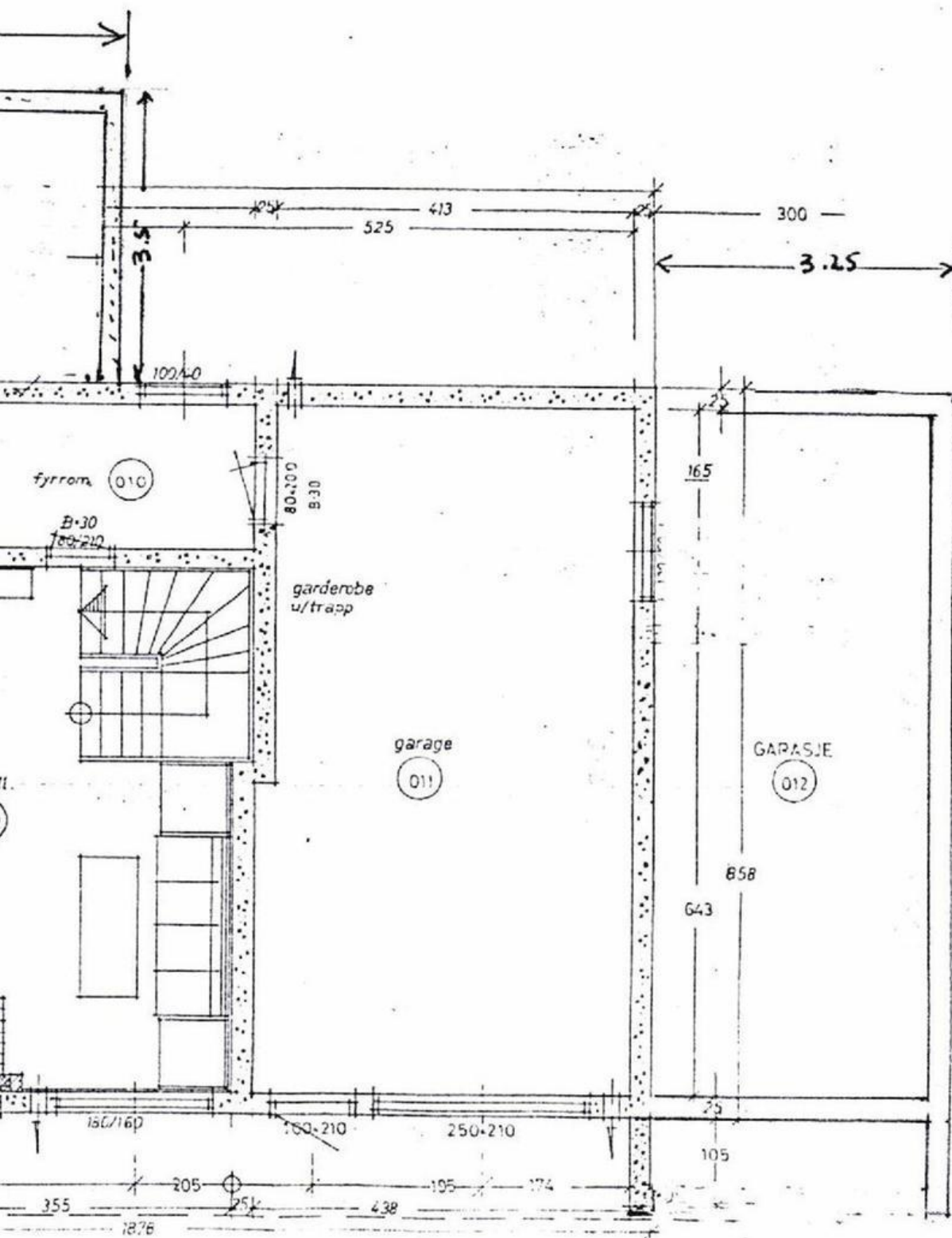
120/120

120/210

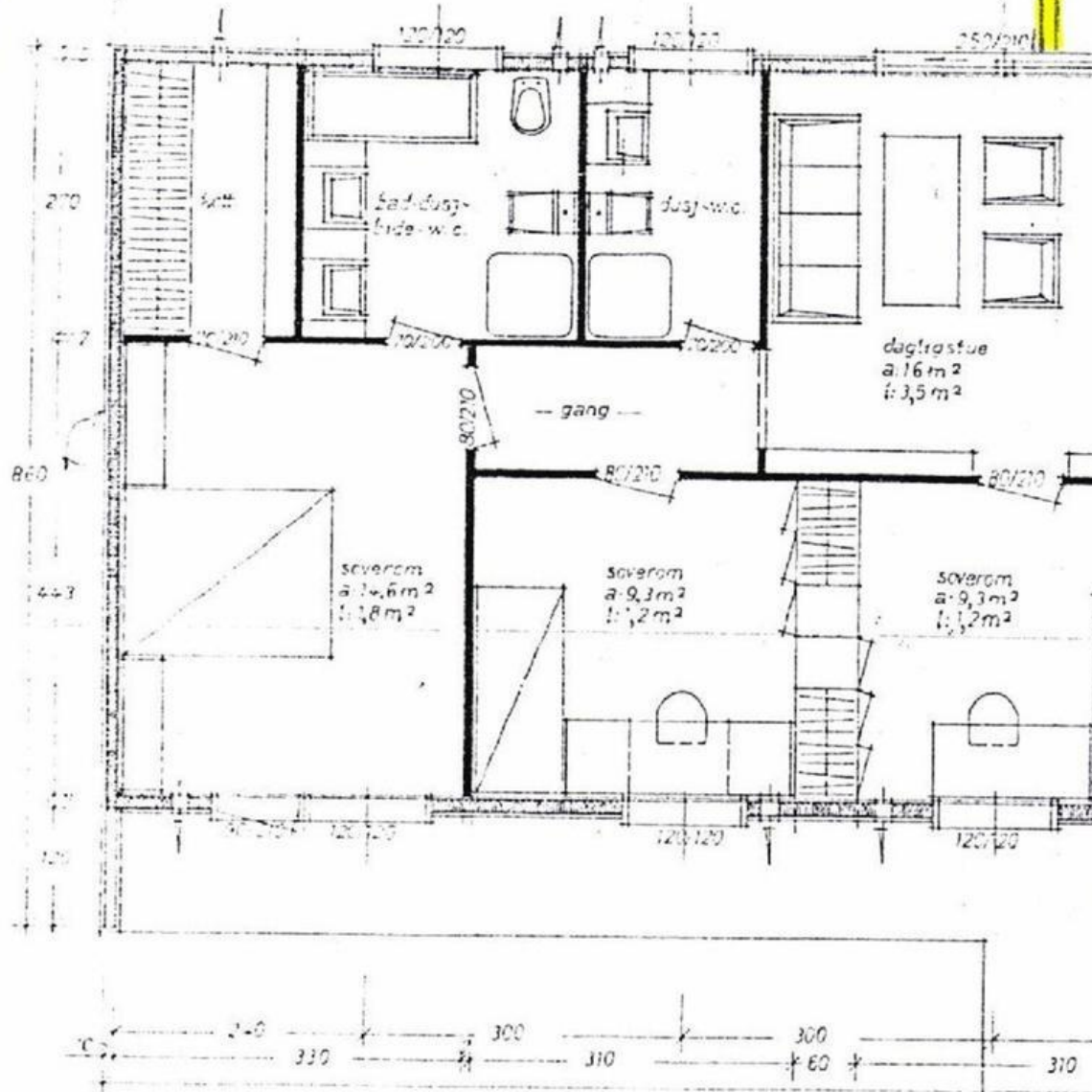
224 375 300 300 300 430

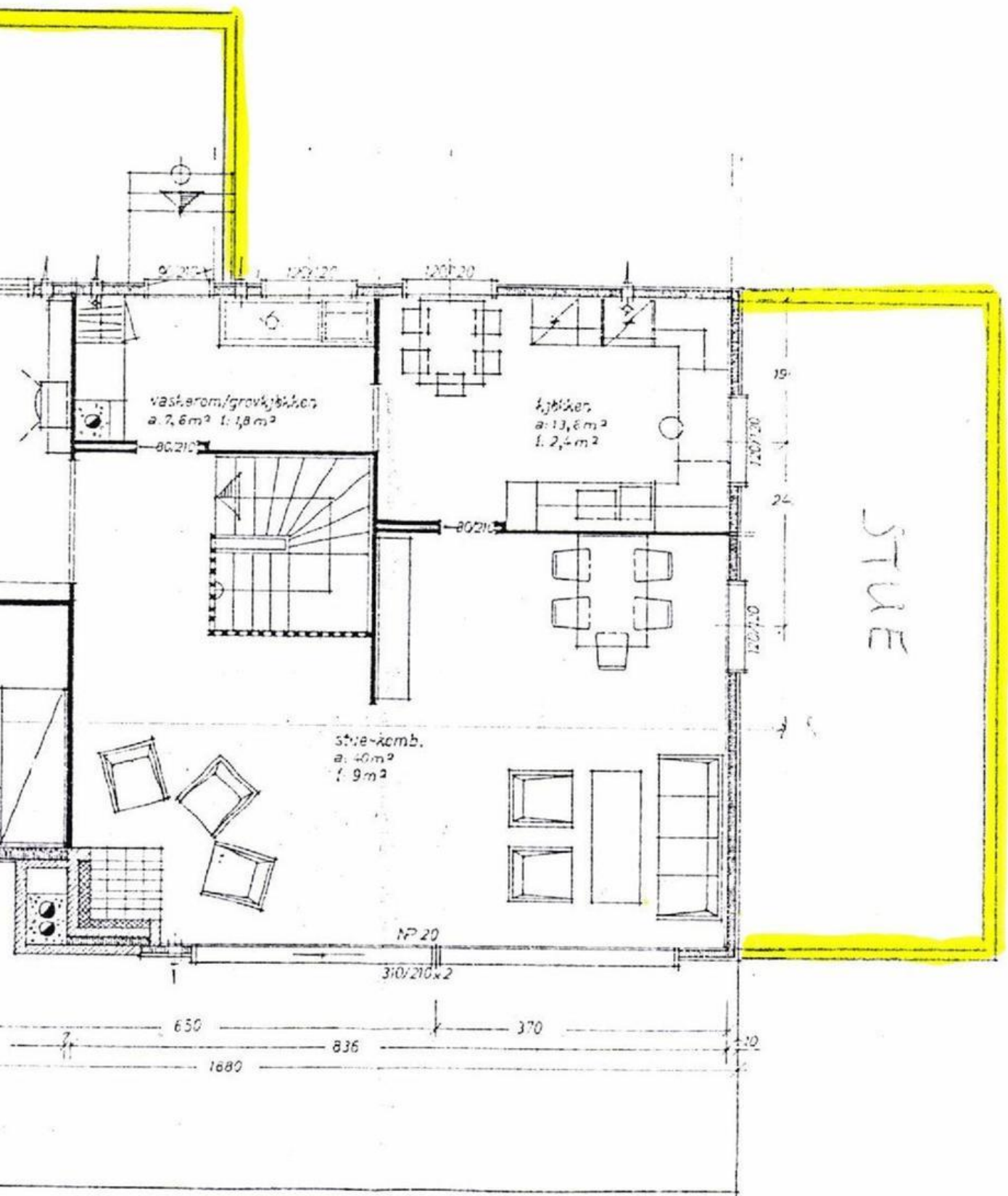
SOVEROM





BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03





ROYKEN BYGNINGSRA
 18.11.1977. 50 m. 428/77

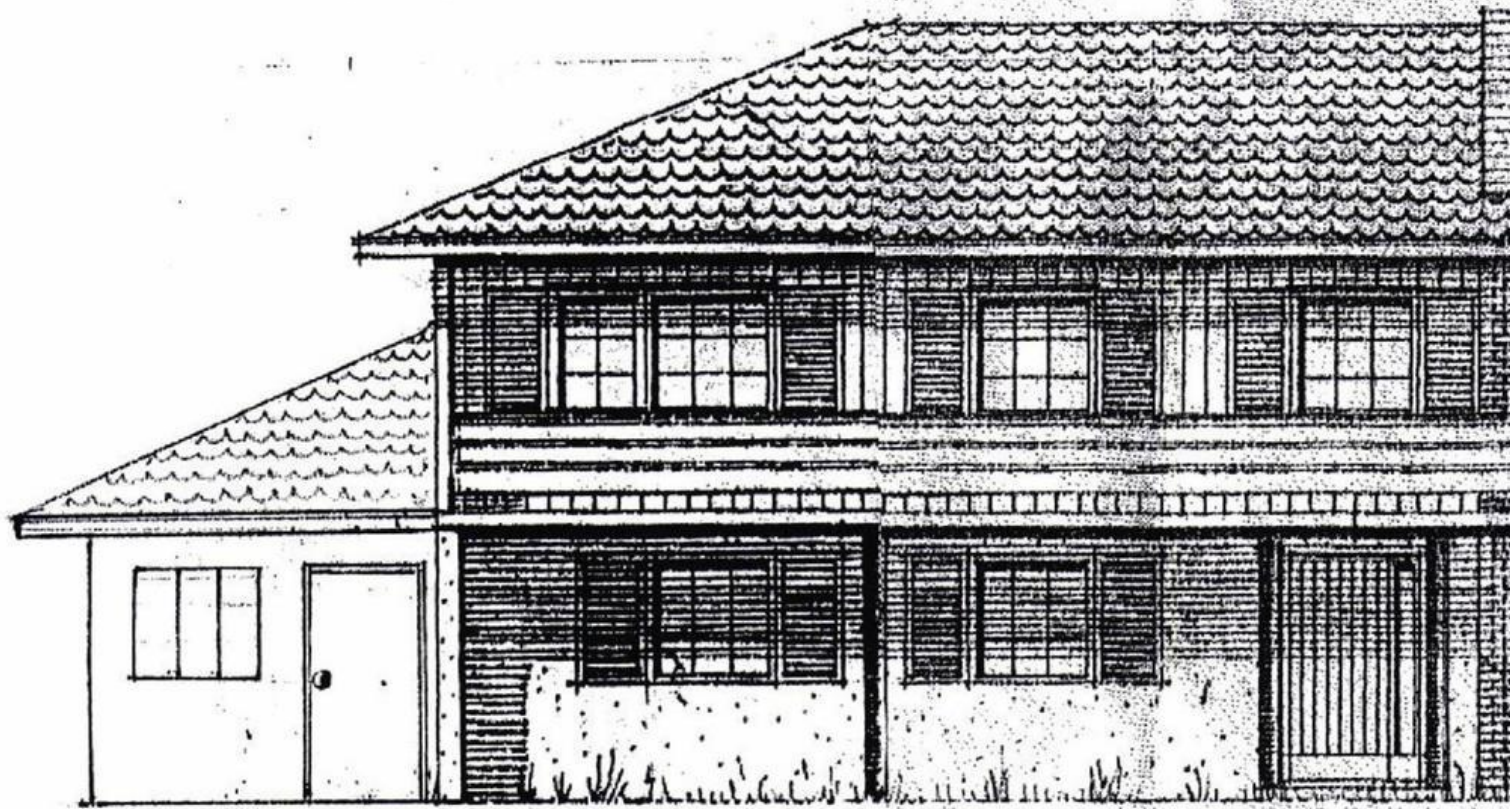
01 DES 2003

38/18

Saksbeh. PA
Saknr. 7

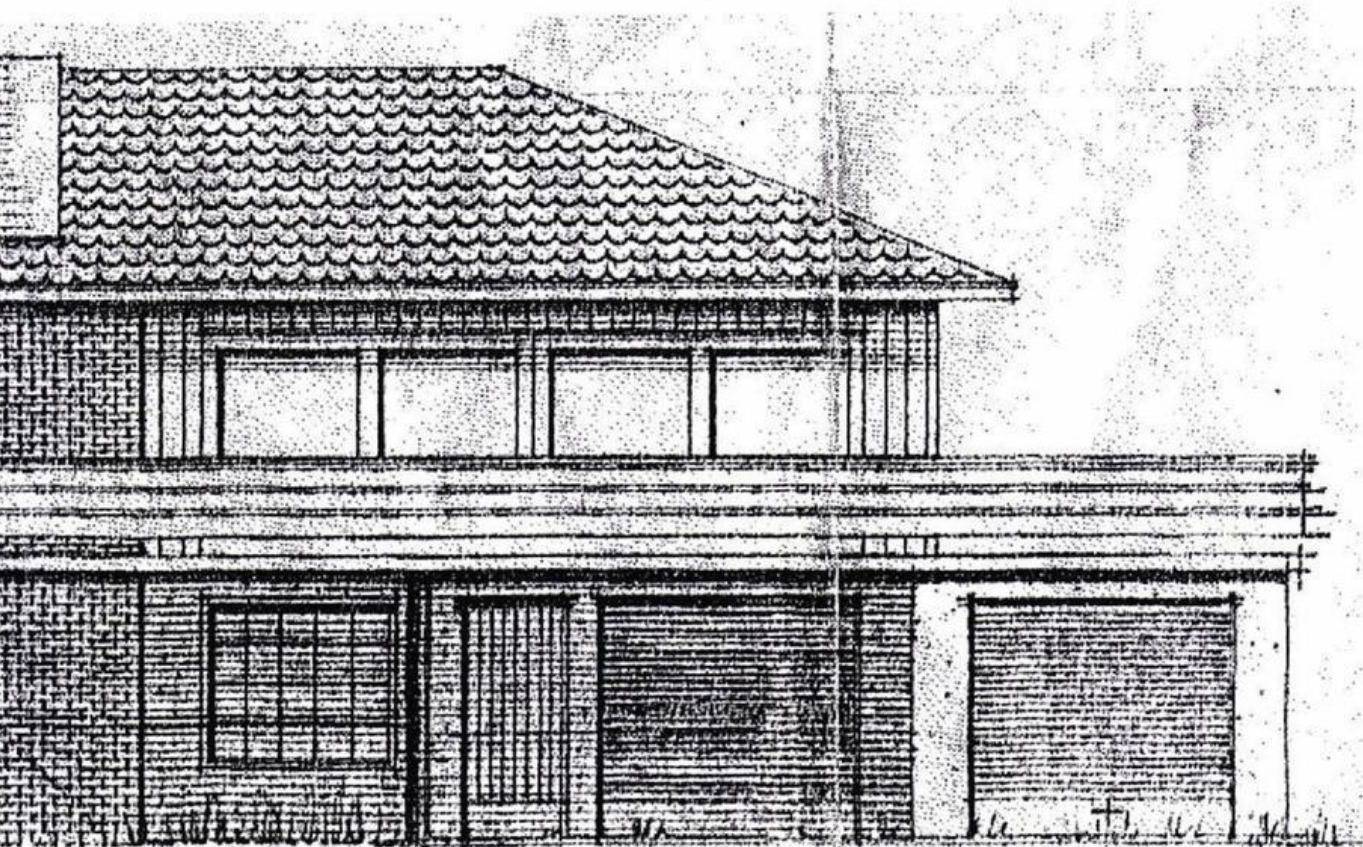
04 III
38/18

Byggh. 10 P
Byggh. 10 S
Byggh. 10 G



3.6

3D
A.



BYGNINGSNORMLER TEKNISK ETAT	
04 JUL 2003	
Ark.kode P	38/18.
Ark.kode S	
L.nr.	Saks. eh.
Prosjektsnr.	Grønting

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
 Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03



29

PASAD

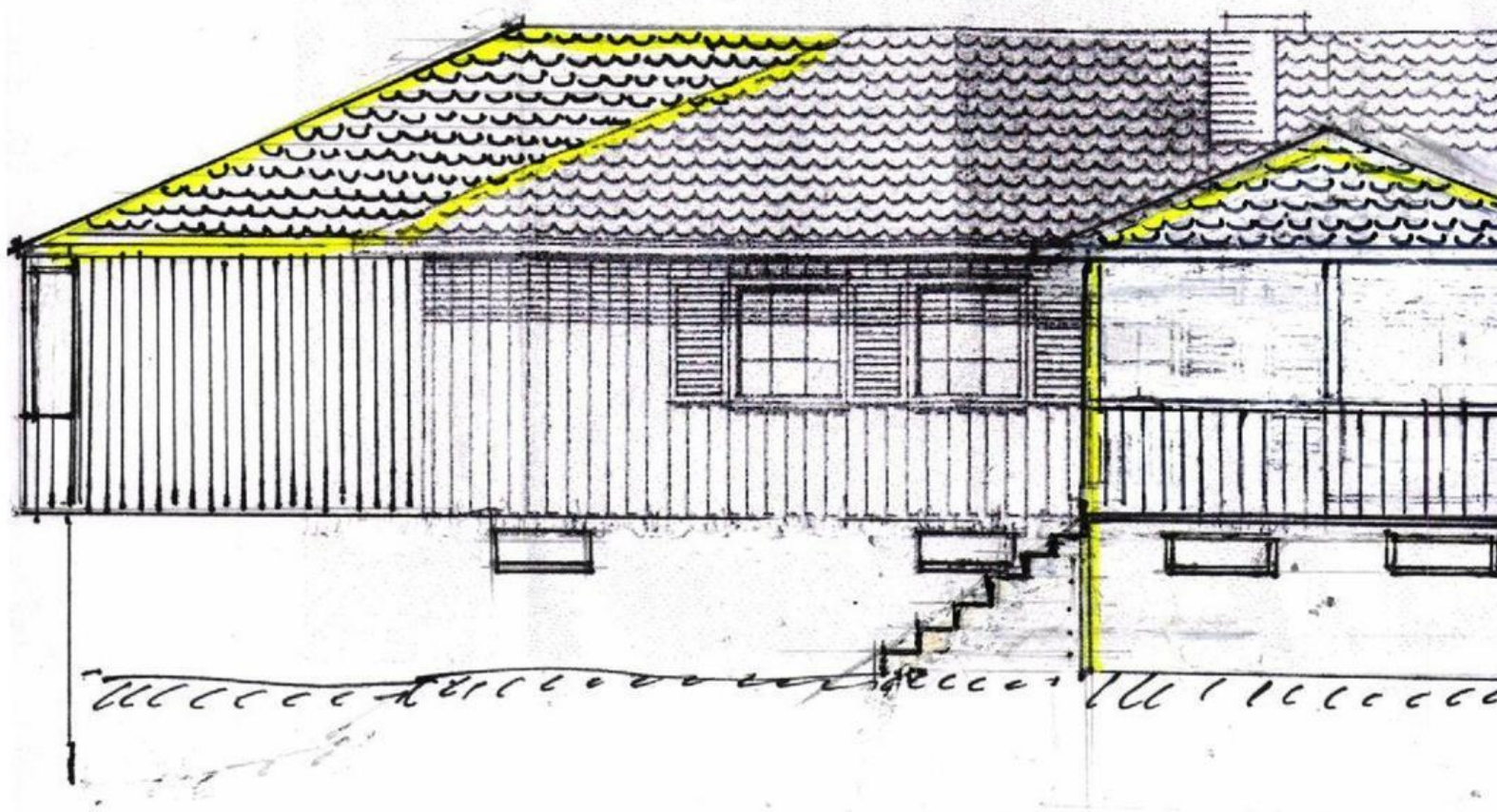


BYGGEN BYGNINGSRÅD
18 1975. Sak nr. 2144 / 75

E MOT SYD

RØYKENKOMMUNE TEKNISKEAVD	
04 JUL 2013	
38/18.	
Ark.kode P	Saks: eh.
Ark.kode S	Grønting
Lnr.	Revisjonsår

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
 Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03



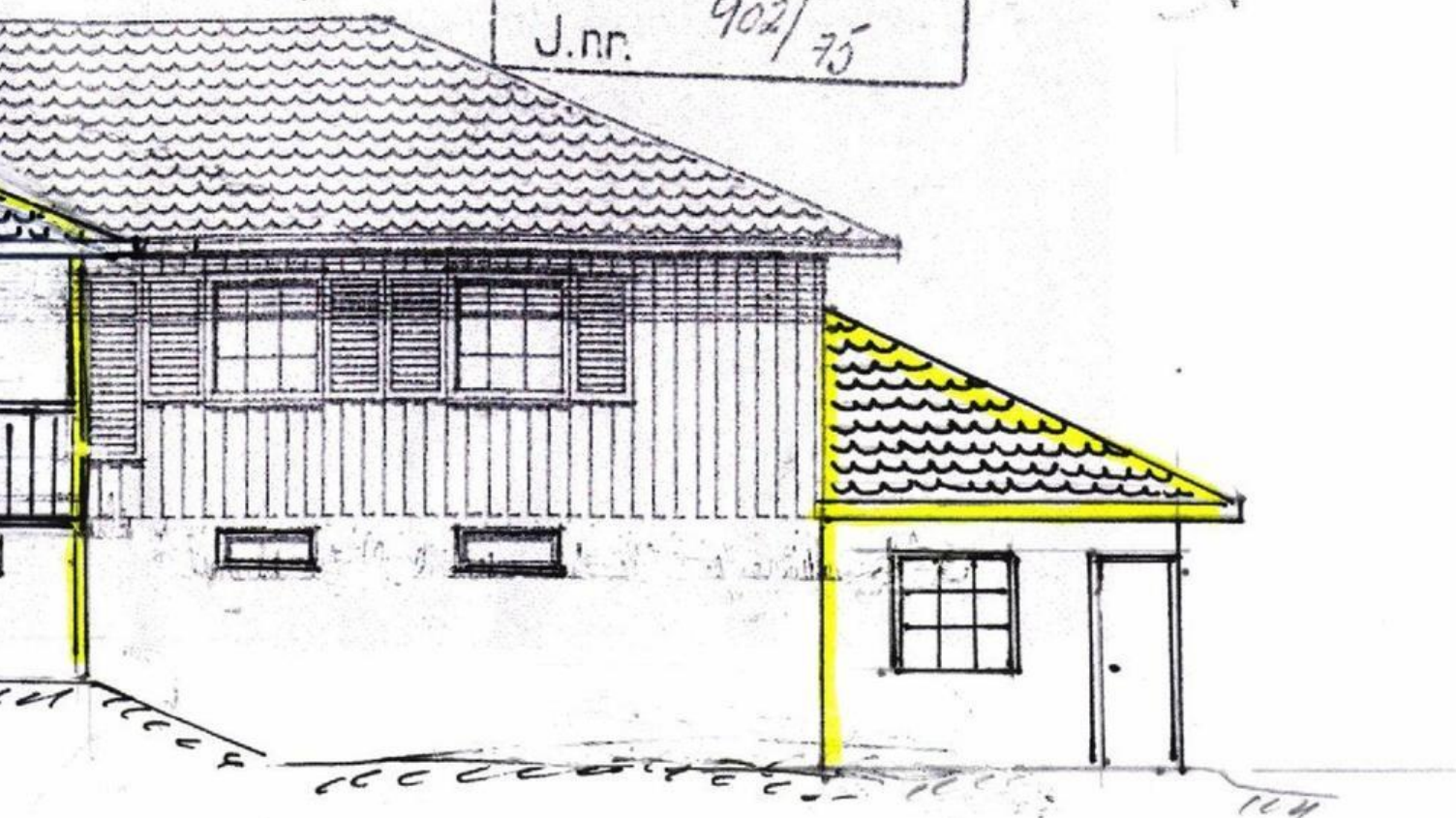
PASADE MOT.

ARKIV

BYGNINGSVESENET
I ROYKEN

00000 25.8.75

J.nr. 902/75



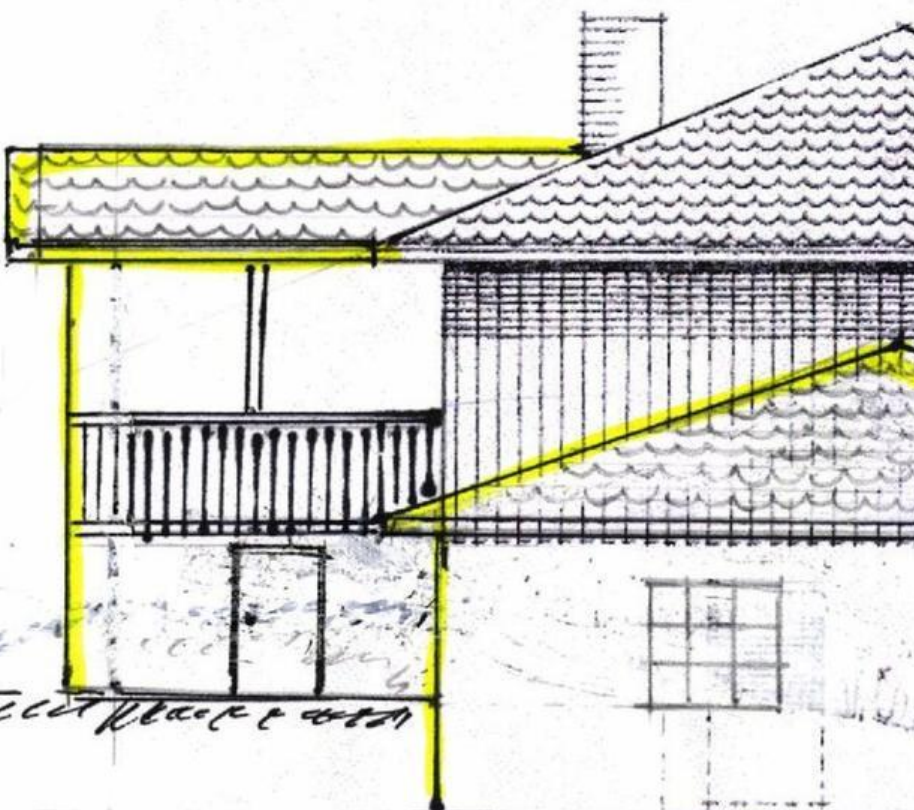
ØST.

104

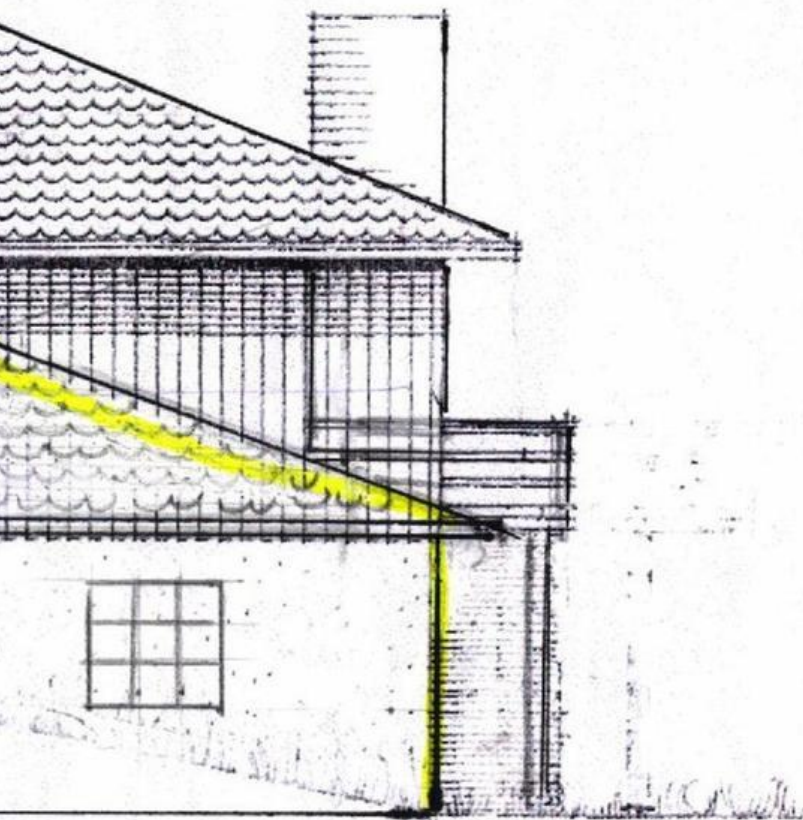
RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Arkivnr.:	
04 JUL 2003	
38/18	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Lnr.	Saksf. eh.
Ansvarsjansår	Gradering

EYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
 Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03

Handwritten notes:
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



PASADE



M.D.T. / NORD

04 JUL 2003

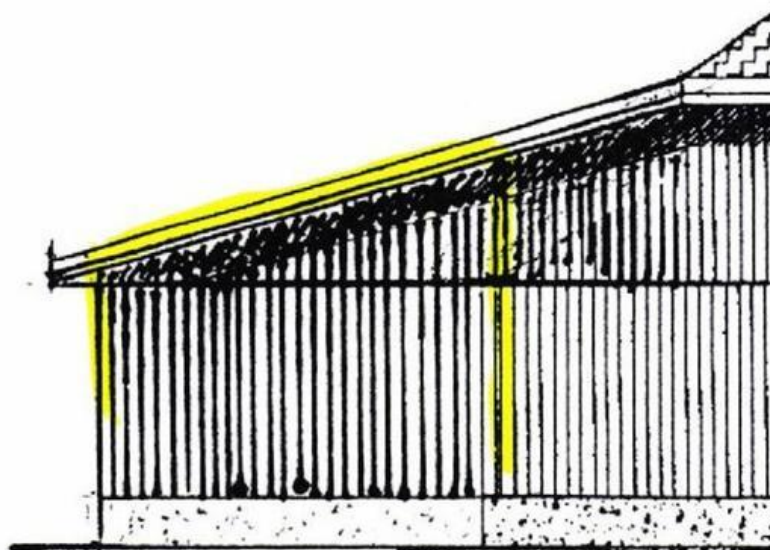
38/18

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN

Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03



Ledport 250 x 250 G



SJEN Byggherre: LU

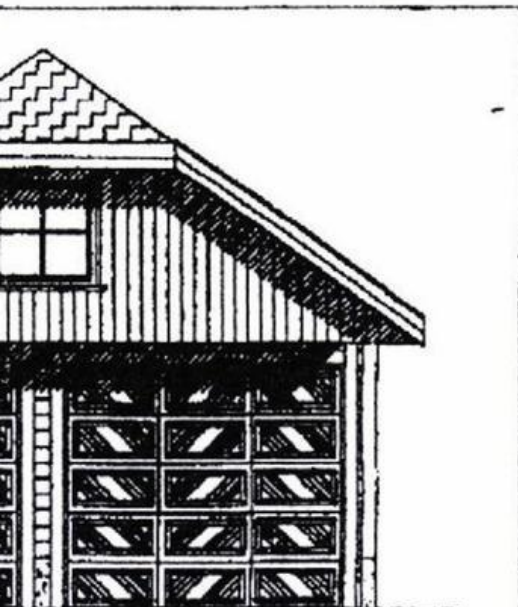
TRIER AS 4892

Ordrenr:
3895

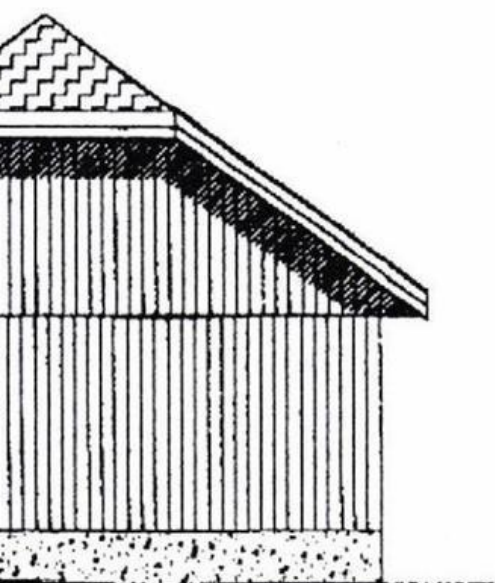
Uestetid:
1:100

TF : 37 88 70 70
Facs: 37 28 70 71
E-post: Tjaland@trier

Et sijn eiendom. Må ikke brukas til
andrette erstatningsansvar for



H. Leddport 250 x 250 G/H.



iz Atienza

GRIMSTAD

Konstr/tegnet:
FRH

Takvinkel:
36'

Dato:
27.03.02

Tegningnr:

6274H6stk

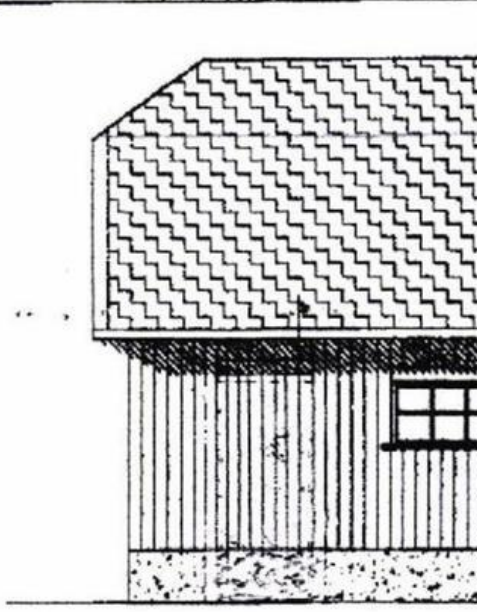
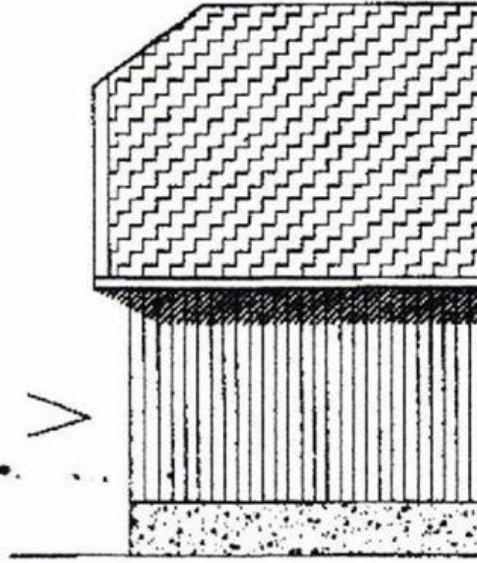
il annet enn ved kjøp av Igland Garasjen eller fremføres.

04 JUL 2003

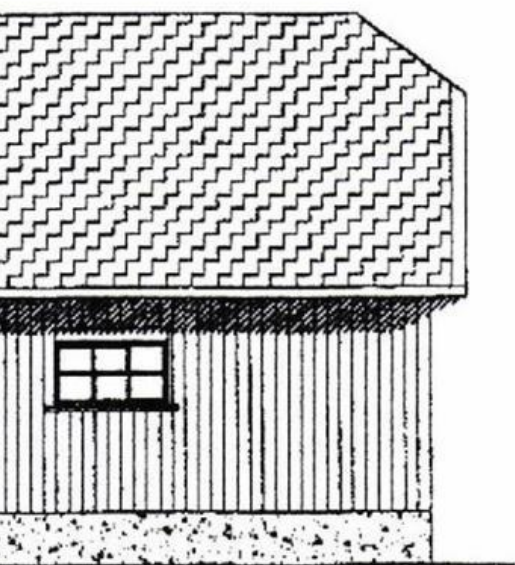
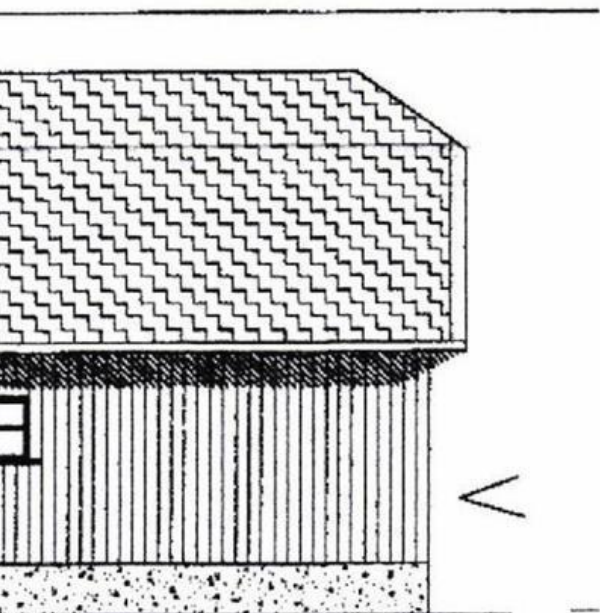
38/18.

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN

Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03



V



IGLAND GARAS,
IGLAND INDUST

Gnr.

Bnr.

A4 standard

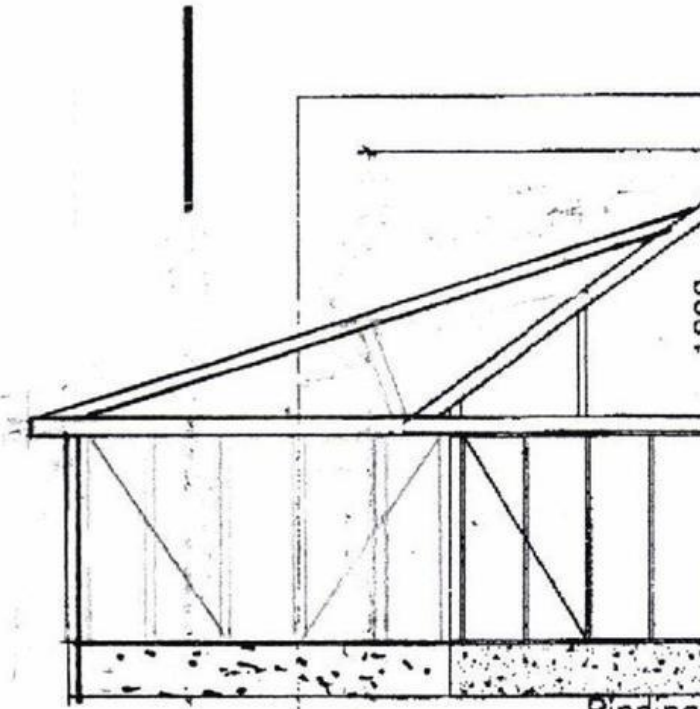
Måle
1:

Tegningen er Igland Industrier AS
og må ikke overdras til andre. Ever

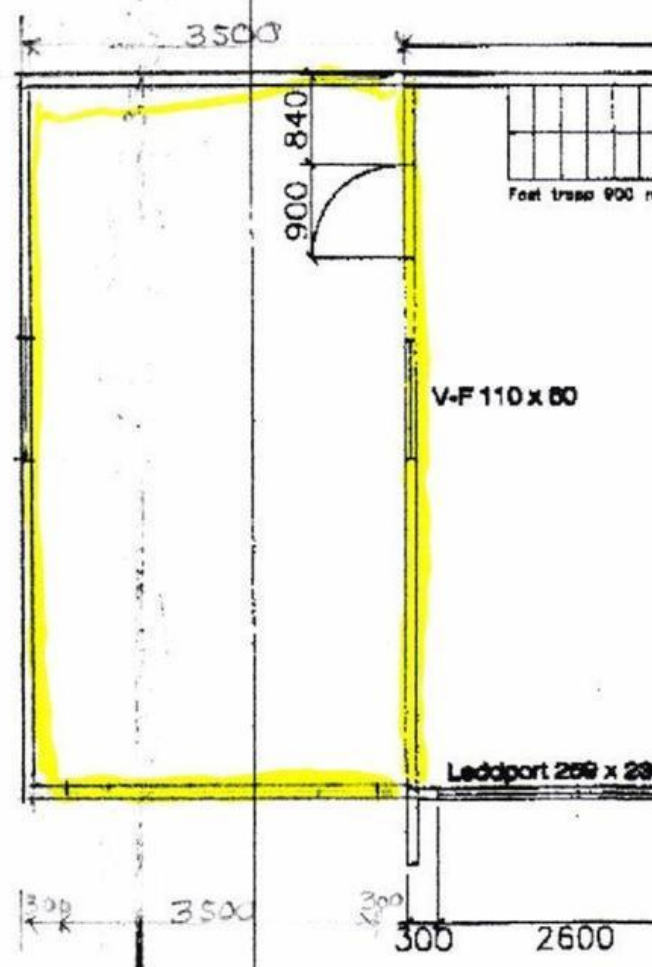
04 JUL 2003

38/18

EYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 25/9-03 Saknr.: 265/03



Binding



Føet trapp 900 m

V-F 110 x 60

Leddport 269 x 230

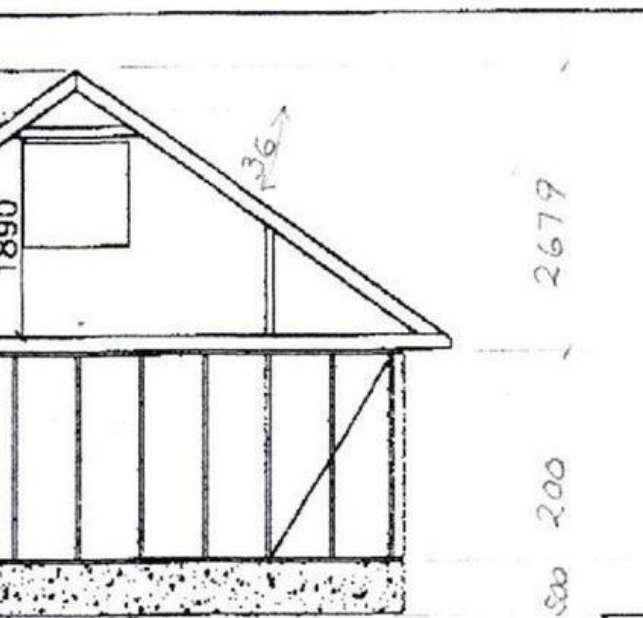
3500

300

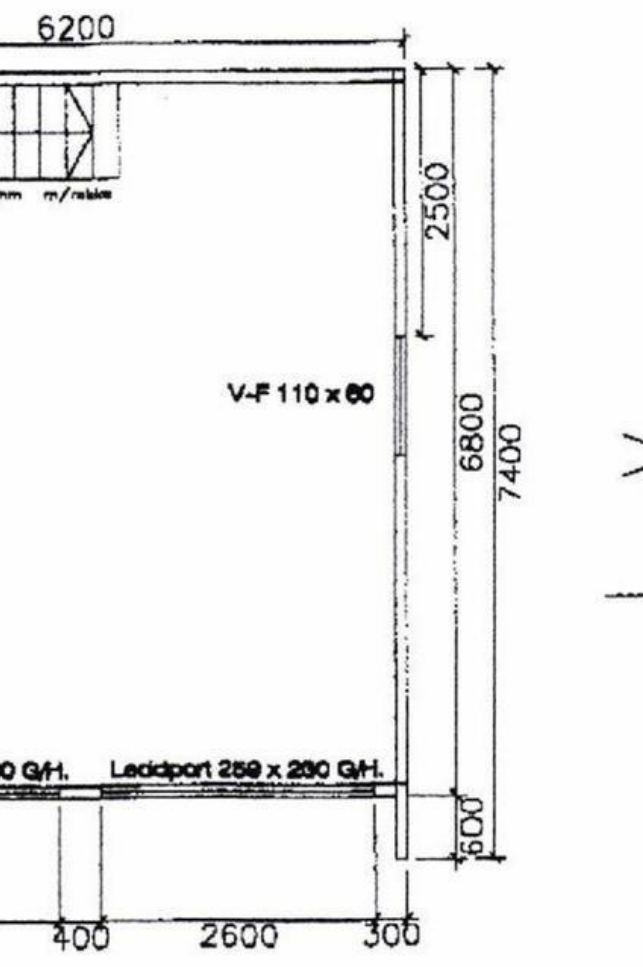
300

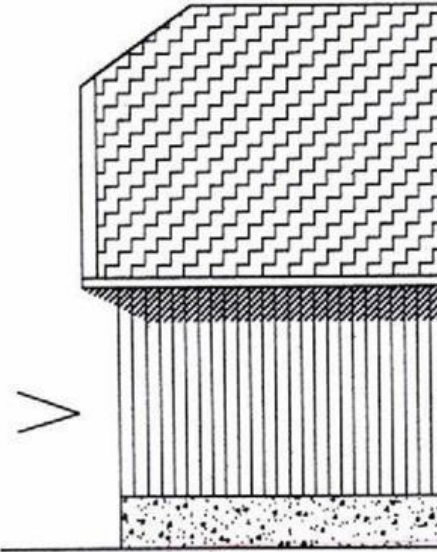
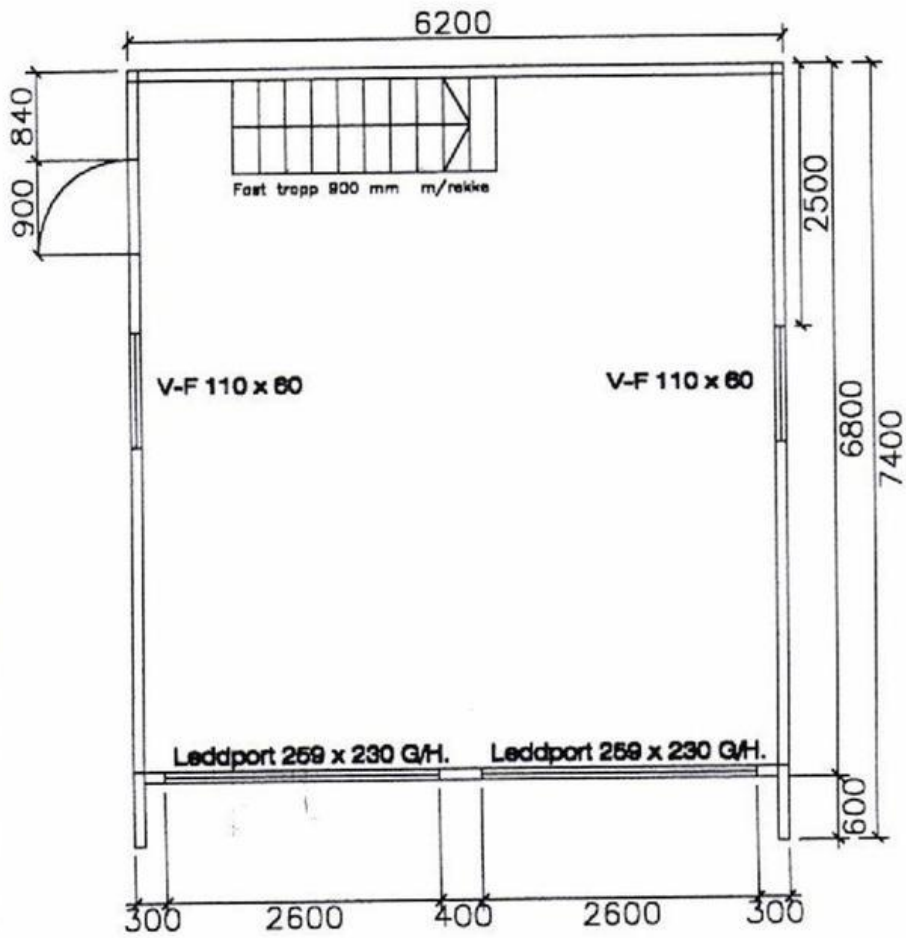
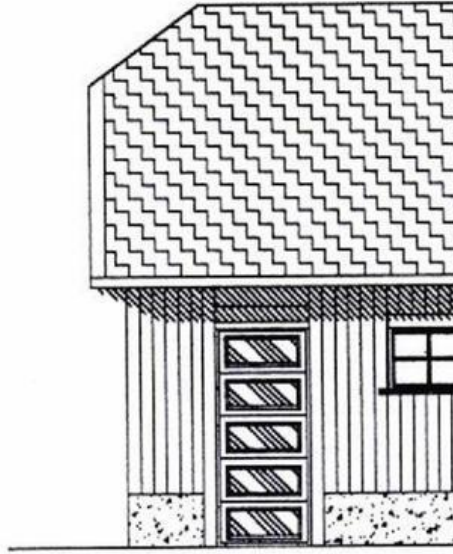
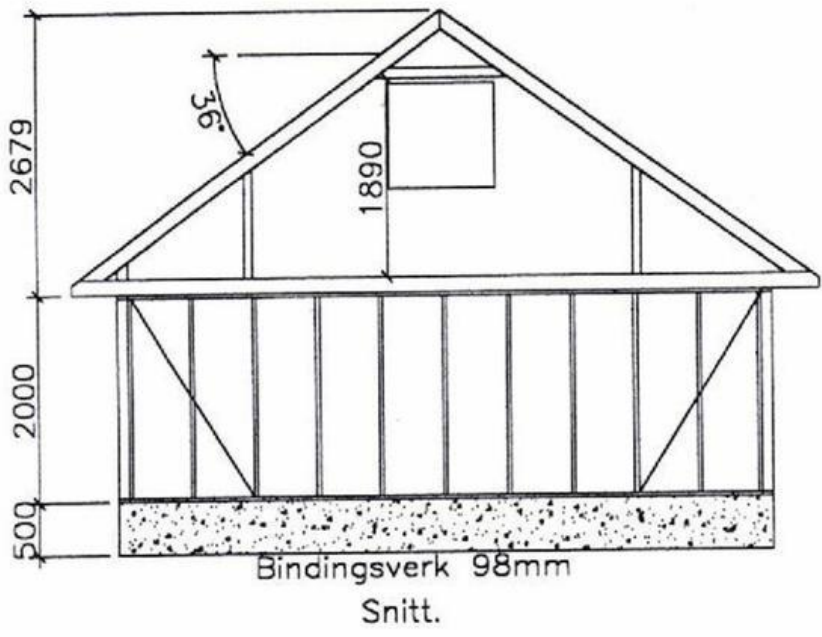
2600

900 + 840



verk 98mm
Snitt.





Konstruksjonsplan

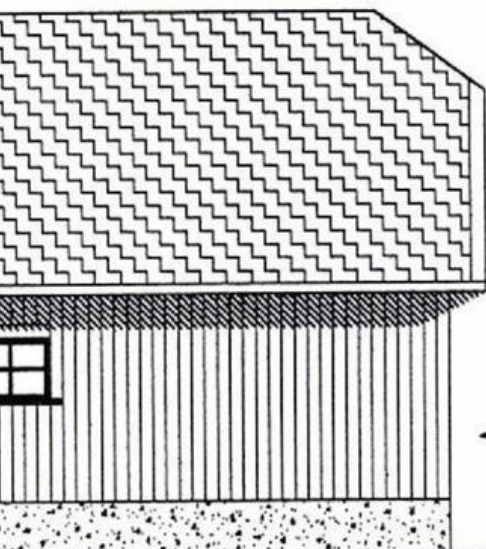
Ark kode P

Ark kode S

38/18

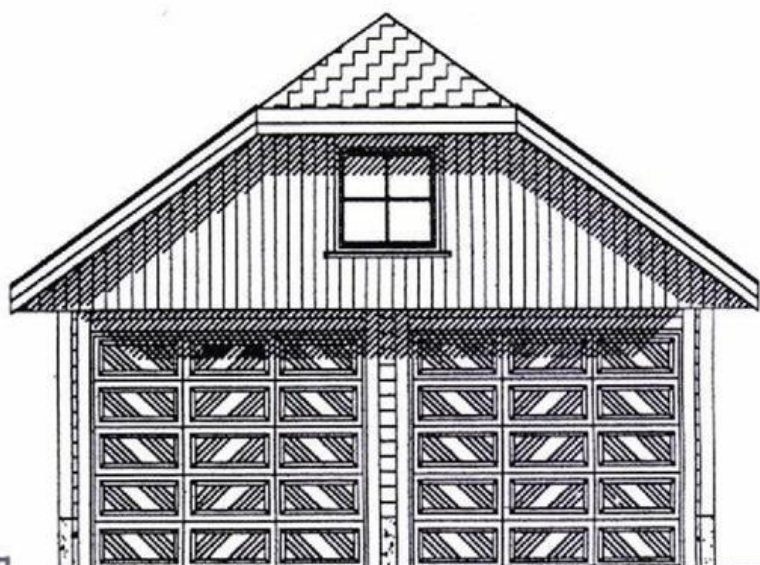
Saksbehandler

Gradering



NØ

V



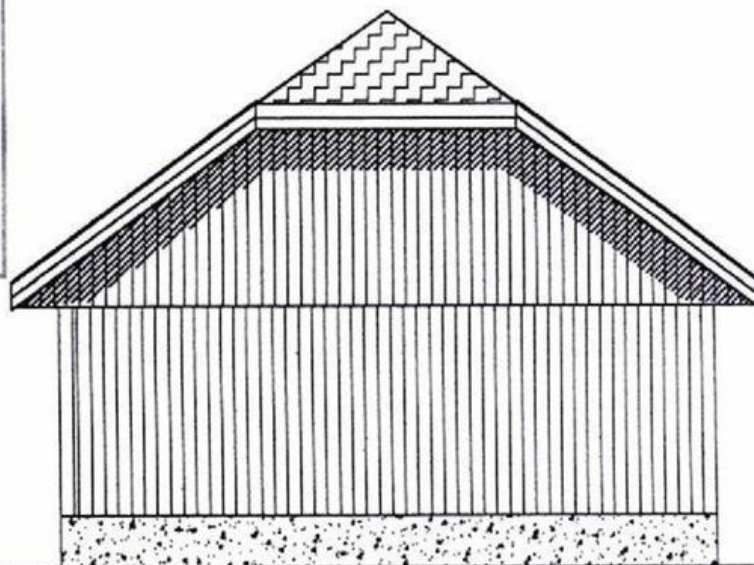
Leddport 259 x 230 G/H. Leddport 259 x 230 G/H.

NØ



SV

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 17/3-01 Saknr.: 301/01



SV

IGLAND GARASJEN

Byggherre: Luz Atienza

IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD

Konstr/tegnet:
FRH

Gnr:

Bnr:

Ordrenr:

3895

Takvinkel:

36'

Dato:

27.03.01

A4 standard

Målestokk:

1:100

Tlf :37 25 70 70
Facs:37 25 70 71
E-post:Tigland@online.no

Tegningsnr:

6274H6stk

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningsøkemål kan eller fremføres.

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vedd. D1



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3203 | Gårdsnr. | 238 | Bruksnr. | 18 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Slemmestadveien 628, 3470 SLEMMESTAD | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 10 889,09 kr |
| Feiing | 349,00 kr |
| Renovasjon | 5 070,00 kr |
| Vann | 9 447,03 kr |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

RØYKEN KOMMUNE
Bygningskontrollen
Røyken tlf. 79 41 60
Jnr. 1179/75 KS/GØ.

Brukstillatelse
Bygningslovens § 99 nr. 2.

Byggherre:

Herr Rolf Davidsen,
.....

3470 Siemmestad.
.....

Ad. bolighus på gnr. 30 bnr. 18 tomt nr.

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført innen 24/1-76 1976.....

1. Søyle ved inngangsparti må rettes da disse har sprukket.
2. Det må monteres beslag under dør fra veskerom.

Brannteknisk.

3. Feieluke må monteres i pipe mot øst.
4. Det må legges tektige av varig materiale på tak ved pipe.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 24/1-76.....

Gjenpart sendt ansvarshavende Olav Bodegaard, Amt.....

Røyken, den 24. oktober 1975.

K. Sivertsen
K. Sivertsen
avd. ing.

Bygningskontrollen
i Røyken

.....

REGULERINGSBESTEMMELSER - BØBEKKEN,

Arkiv: 504.560-03

Plan vedtatt av kommunestyret i sak 94/78 den 18.05-78.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor planens begrensninglinje er regulert til:

I *Byggeområder*

- område for åpen boligbebyggelse
- område for ervervsbebyggelse/industri

II *Landbruksområde*

- område for gartneri

III *Trafikkområder*

- veger
- gangveger

IV *Friområder*

- lekeområder

V *Spesialområde*

- kirkegård

§ 2 Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningslover og de gjeldende byggevedtekter for Røyken kommune.

§ 3 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

Fellesbestemmelser

§ 5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt godkjent av bygningsrådet.

- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Det bør fortrinnsvis nyttes innhegning med hekk eller buskplanting.
- § 9 Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- § 10 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde delen av tomten må gis en tiltalende form og behandling.
- § 11 Eksisterende trær på tomten bør i størst mulig grad bevares og skal vises i byggemeldingen. Større trær må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.
- § 12 Innenfor frisiktssonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktssoner må ikke gis en slik bruk av frisikt på noe tidspunkt kan hindres.

Bestemmelser for åpen småhusbebyggelse:

- § 13 I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasjer. Antall etasjer beregnes etter byggforskriftene.
- § 14 Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- § 15 Bebyggelsen tilrås plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.
- § 16 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.
- § 17 Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm.
- § 18 Det skal være minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Felles garasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje innenfor bestemmelsen i byggforskriftene oppføres inntil en halv meter fra nabogrense. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.
Når terrengforhold, atkomst etc. gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser dekkes i felles garasje/parkeringsplass for flere eiendommer.

- § 19 Mindre ervervsvirksomheter som bygningsrådet finner at ikke medfører ulemper for omgivelsene i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc. kan tillates i boligområdene/boligbebyggelsen.

Bestemmelser for industriotmer

- § 20 Bebyggelsen skal nyttes for i industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være $U = 0,5$.
- § 21 Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.
- § 22 Arealet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og gis parkmessig opparbeidelse. Det kan ikke nyttes til lagring. Hvor slike grenser er vist skal eventuelle gjerdar settes i byggegrensen og i tomtegrense mot veg kan kun nyttes lave parkgjerder.
- § 23 Bebyggelsen skal oppføres i branntrygg konstruksjon og skal ikke overstige 2 etasjer.
- § 24 I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.

Bestemmelser for trafikkområder

- § 25 Hovedvegane (riksveg 165 og den prosjekterte fylkesvegen) og samlevegane i området skal være fasadefrie og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist i planen.
- § 26 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturleg og ikke truer trafikksikkerheten.

Bestemmelser for friområder

- § 27 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 28 Av lokalklimatiske årsaker bør vegetasjon langs Bøbekken beholdes i størst mulig grad.

Stadfestet den 17.08.1978
Fylkesmannen i Buskerud

Røyken, den 24. mars, 1998


ordfører





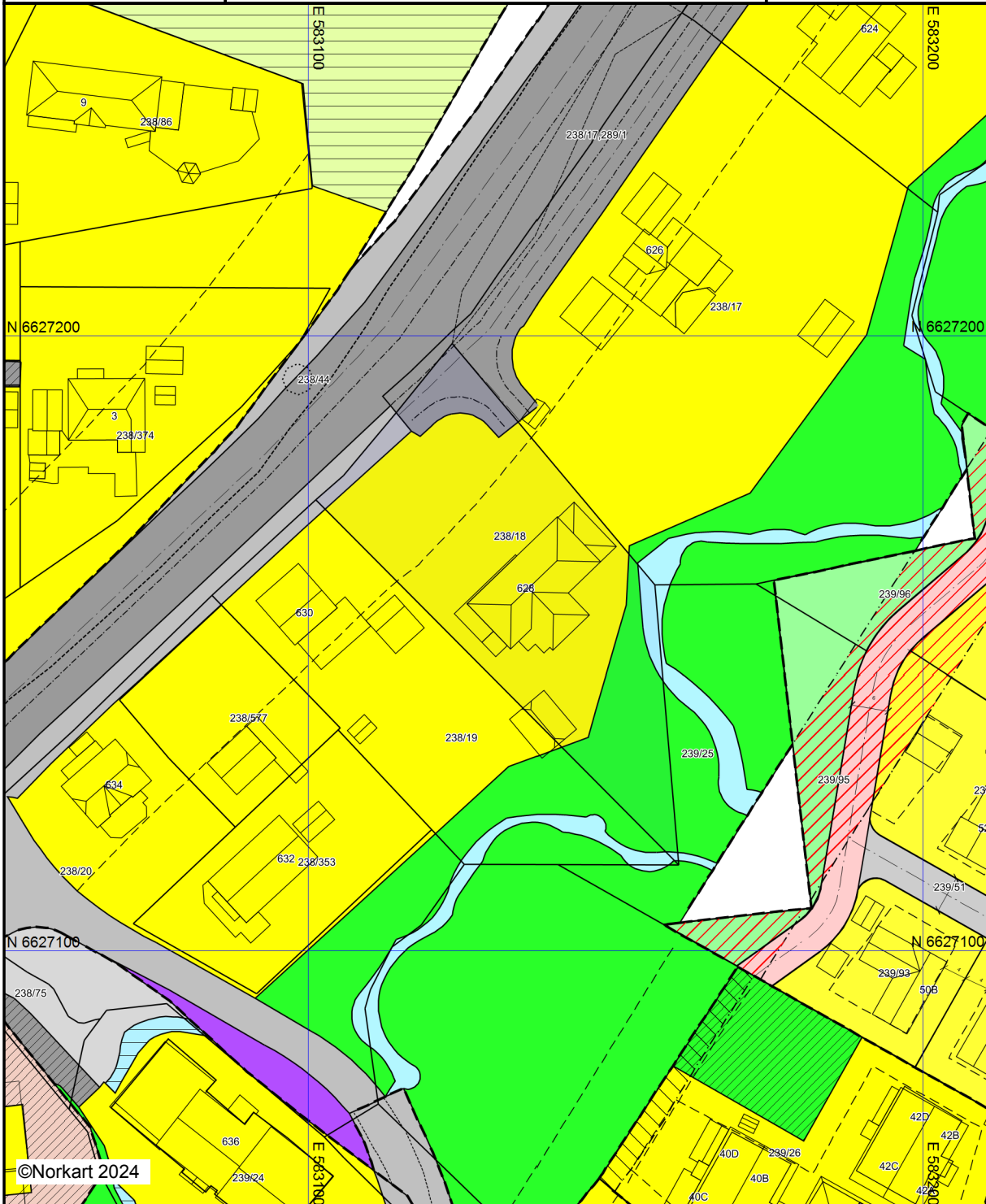
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/18
Adresse: Slemmestadveien 628
Dato: 16.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring













Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

| | |
|---|---|
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg |
|  | Område for industri/lager |
|  | Kjøreveg |
|  | Annen veggrunn |
|  | Gangveg |
|  | Friområder |
|  | Friområde i sjø og vassdrag |
|  | Friluftsområde (på land) |
|  | Friluftsområde i sjø og vassdrag |
|  | Felles avkjørsel |
|  | Felles lekeareal for barn |
|  | Annet felles areal for flere eiendommer |
|  | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo) |
|  | Grense for restriksjonsområde |
|  | Frisiktsone ved veg |

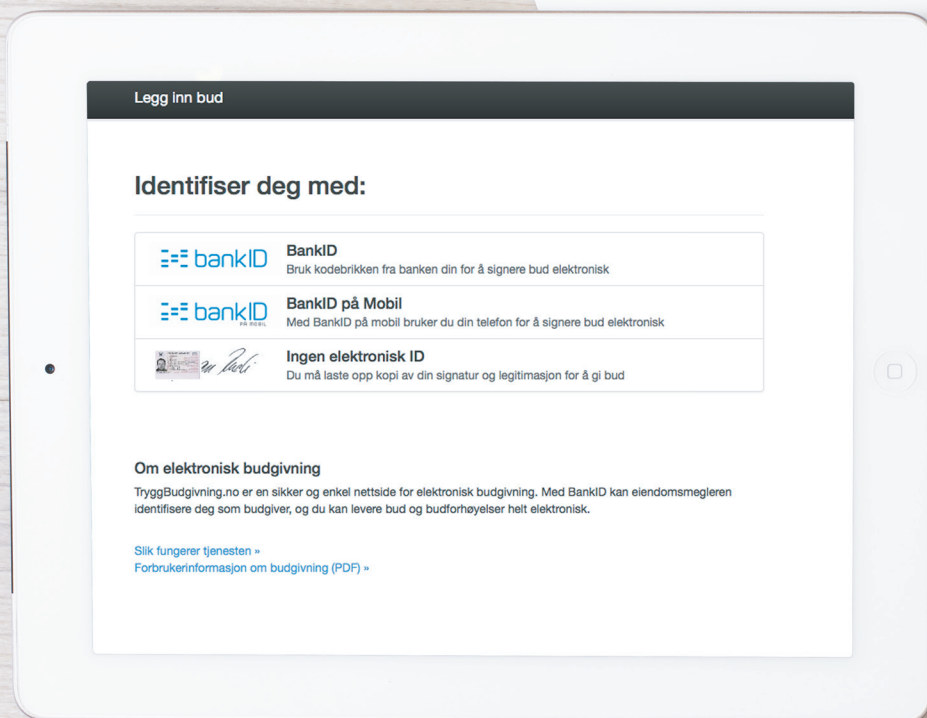
Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|---|--|
|  | Boligbebyggelse |
|  | Kjøreveg |
|  | Gang/sykkelveg |
|  | Friområde |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Faresonegrense |
|  | Regulert tomtegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Planlagt bebyggelse |
|  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Regulert kjørefelt |
|  | Regulert fotgjengerfelt |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
| Abc | Påskrift bredde |
| 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/264/3273709/hnxpjkxhgf>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no