



Æ

Tors vei 26

3472 Bødalen • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	172
Kort om oss	215

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

Tors vei 26, 3472 BØDALEN

MATRIKKEL

Gnr. 237 Bnr. 435 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 212 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 182 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 30 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1978

TOMT

Eiet tomt 867 kvm

PRISANTYDNING

6 250 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Magnus Graff Fossnes Takstdato: 24.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,-))

kr 157 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 407 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 422 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 10 251 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Torild Borchgrevink Sørensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Tors vei 26, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Tors vei 26 er en pen og innholdsrik enebolig beliggende i et populært og barnevennlig område. Boligen går over to plan og har god plass til hele familien. Her får familien gode sosiale soner, mye lagringsplass og bad i begge etasjer. Hagen er frodig og pent opparbeidet med mye boltreplass. Terrassen er på 35 kvm og er delvis overbygget. Deler av terrassen er bygget inn til en koselig vinterhage. Det følger med en garasjeplass i felles garasjerekke.

Høydepunkter om boligen:

- Gode sosiale soner
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og spiseplass
- Bad i begge etasjer
- Lekker peis i stuen
- Varmepumpe
- Herlig og pent opparbeidet hage
- Delvis overbygget terrasse med markise
- Mye lagringsplass
- Vinterhage
- Garasjeplass
- Blindvei

Høydepunkter om nærområdet:

- Kort vei til flotte turmuligheter året rundt
- Barnevennlig område med mange lekekamerater
- Sosialt og hyggelig nabolag
- Barnehage rett borte i gaten
- Skiløyper og skøytebane borte i veien
- Trygg og kort skolevei til Sydsbogen barneskole
- Nærbutikk (Kiwi) en liten kjøretur unna
- Kort vei til Slemmestad sentrum med Rortunet og båten til Oslo.

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

PARKERING

Det følger med en garasjeplass i felles garasjerekke. Ellers gjesteparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Tors vei 26 ligger flott til i et godt etablert, stille og rolig boligområde. Stikkveien boligen ligger i er blindvei og det er lite trafikk forbi huset. Det er flere fritidsmuligheter i nærområdet med blant annet fotballbane og idrettsklubb like ved. Er du glad i skiturer, gåturer eller løpeturer finner du et stort utvalg av turveier og stier i marka like ved, du kan gå rett inn i turterrenget fra boligområdet. Vinterstid kjøres det opp skiløyper på jorden på andre siden av veien. Herfra går det skiløyper helt til Gullhella. Rett borte i veien er det skøytebane vinterstid, et populært samlingssted i nabolaget. Dette er et meget barnevennlig område som man garantert vil trives i!

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.

Rortunet kjøpesenter

Det er også få minutters kjøring til nye 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.

Aktivitet og fritid

Med sin fantastiske beliggenhet ved inngangsporten til Kjekstadmarka, florerer det av tur- og fritidsmuligheter både sommer som vinter. Det er oppkjørte skispor i lysløype og fine bademuligheter rett i nærheten. Rett ved boligen er det fotballbane, ellers idrettshall med diverse sportstilbud rundt Slemmestadhallen. Bødalen 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. Røykenbadet i Røyken kan tilby svømmehall med blant annet klatrevegg, treningssenter, café og diverse andre servicetilbud.

Skoler og barnehager

Området sogner til Sydslogen barneskole. Skolen ble bygget i 2019 og hit får barna trygg og fin skolevei. Når barna skal begynne på ungdomsskolen sogner området til Slemmestad ungdomsskole som ligger nede i Slemmestad. Det er flere barnehager i nærområdet, den nærmeste er Sydslogen barnehage som ligger rett borte i veien.

Offentlig kommunikasjon

Det er 10 minutters gange til bussholdeplass med ekspressforbindelse retning Drammen og Oslo. Det går hurtigbåten fra Slemmestad til Aker brygge. Denne har fem 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 for det meste av rekkehus og eneboliger med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 867 kvm

ADKOMST

Fra Asker: Følg Slemmestadveien til Rortunet handlesenter kommer på venstre side. Følg deretter veien i ca. 3 kilometer til Bøveien går inn til høyre. Følg denne til du får Tors vei på venstre hånd. Boligen ligger deretter første vei til venstre.

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

Underetasje: TV-stue/soverom, bad, gang, vaskerom, soverom, badstue, kontor og to boder.

1. etasje: vindfang, gang, bad, soverom, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til terrasse med vinterhage. (innbyggingen av vinterhagen er ikke byggemeldt til kommunen)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 97 m²

- BRA-i 97 m² (Alle rom)

- TBA: 35 m² (Terrasse)

Underetasje:

BRA 101 m²

- BRA-i 85 m² (TV-stue, bad, gang, vaskerom, to soverom, badstue, kontor og to boder)

- BRA-e 16 m² (Bod med utvendig adkomst)

Garasje

BRA 14 m²:

- BRA-e :Garasjeplass

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: Det er støpt gulv mot grunn. Grunnmuren er av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner.

Etasjeskiller: Etasjeskillene er i trekonstruksjon.

Yttervegger: Ytterveggene er i trekonstruksjon som er kledd med liggende og stående kledning.

Vindu og dører: Vinduer, balkongdører og heve/skyvedør har karmen av tre, 2-lags glass og 3-lags glass fra 1994, 2004, 2013 og 2014. Ytterdøren har glassfelt og er fra 2004.

Tak: Yttertaket er saltak i trekonstruksjon som er tekket med metallplater.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 58%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 37%

TG3- strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 5%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje

Ventilasjon side 9

Overflater gulv side 9

Fallforhold (gulv) side 9

Våtrom - Bad underetasje

Helhetsvurdering side 9

Kjøkken

Vannrør side 10

Annet side 10

Øvrige rom

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) side 10

Overflater vegger side 10

Overflater himling side 10

Overflater gulv side 10

Innerdører side 10

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) side 11

Overflater gulv side 11

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). side 11

Loft - uinnredet / råloft

Annet side 11

Badstue

Vurder konstruksjons-oppbygging side 12

Tekniske anlegg side 12

Innvendige trapper side 12

Etasjeskiller

Skjevhetmåling side 12

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

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 13

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 13

Stakeluke side 13

Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 13

Radon side 13

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 14

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Fasader ink. kledning side 14

Yttertak

Gesimsløsninger side 15

Beslag, renner, nedløp og snøfangere side 15

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 16

Drenering

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 17

Alder side 17

Forstøtningsmurer side 17

Stikkledninger og tanker

Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) side 17

Frittstående byggverk - Bod

Helhetsvurdering side 17

Frittstående byggverk - Garasje

Helhetsvurdering side 17

Frittstående byggverk - Bod

Helhetsvurdering side 18

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Velkommen inn! Det første vi møter i boligen er en hyggelig entré. Her er det god plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Entreen har fliser på gulvet, panel og tapet på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen har store vindusflater på flere sider. Det er god plass til både sofagruppe og spisestue. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe. Her er det også en lekker peis som blir et flott blikkfang i rommet. Her kan du slappe av med en god bok mens du hører peisen knitre i bakgrunnen. Fra stuen er det utgang til en vinterhage og ut på terrassen. Spisestuen har god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie

og venner på god mat og drikke. Det er 1-stavs parkett på gulvet, panel på veggene og panel i taket.

Vinterhage

Fra stuen er det heve/skyvedør ut til vinterhagen. Her er det plass til en sittegruppe. Det er også dør fra vinterhagen og ut på terrassen. Vinterhagen er etablert ved at deler av terrassen ble bygget inn. Disses arbeidene er det ikke søkt om.

Terrasse

Terrassen er på 35 kvm og har god plass til flere soner med utemøbler. Deler av terrassen er overbygget slik at man sitter i le for vær og vind. Markisen har elektrisk motor og sørger for ytterligere skjerming. Terrassen har gode solforhold og flott utsyn.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Det er god plass til spisebord her. Spiseplassen passer fint for hverdagsmåltider eller når barna skal gjøre lekser. Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Det er integrert platetopp med 6 soner, stekeovn med varmeskuff og oppvaskmaskin samt avsatt plass til kjøl/frys. Mellom kjøkkenet og spiseplassen er det en barløsning med sitteplass for to. Spiseplassen har 1-stavs parkett på gulvet, panel på veggene og panel i taket. Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på veggene og panel i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene veggen er det garderobeskap. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takesplater i taket.

Bad

Badet i 1. etasje ha moderne overflater og fremstår som meget pent. Badet er innredet med vegghengt toalett, bidé, dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt høuskap, regnfallsdusj og servant med skap under. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malt panel med downlights i taket. TV-stuen har peisovn og god plass til sofagruppe og TV-møbel. Det er parkett på gulvet,

Underetasje

TV-stue

Ned trappen til underetasjen møter vi en romslig TV-stue med utgang til hagen. Med barn i hus er det praktisk med oppholdsrom i begge etasjer. Det er parkett på gulvet, malt panel på veggene og panel i taket.

Soverom

Det er to soverom i underetasjen. Begge rommene har god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommene passer godt som både barnerom, gjesterom og kontor. Det er parkett på gulvene, panel på veggene og panel i takene.

Bad

Det er et bad tilknyttet soverommene i underetasjen. Badet er innredet med toalett, bidé, servant med skap under og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Fra badet er det adkomst til en romslig badstue. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og takesplater i taket.

Vaskerom

Vaskerommet har godt med oppbevaringsplass samt opplegg for vaskemaskin og tørkerom. Rommet mangler sluk og membran og fremstår ikke som et våtrom. Det er belegg på gulvet, panel på veggene og panel i taket.

Kontor

I underetasjen er det også innredet et hjemmekontor med plass til skrivebord og oppbevaringsmøbler. Det er parkett på gulvet, panel på veggene og panel 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 14.06.1979 vedrørende bolig.

Følgende er anmerket:

1. Merking av biloppstillingsplasser
2. Veier og kjørbare gangveier må skiltes
3. Lekeplass mellom delfelt 1 samt lekeplass i delfelt 2 må opparbeides.

Det må støpes bun i feieluke

Innredningsarbeide i kjelleretasje må anmeldes særskilt.

Selger opplyser at boligen er tilbygget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller om forholdet er søkt om eller godkjent av offentlig myndighet. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmepumpe i trappen. Det er peis i stuen og peisovn i TV-stuen. Det er varmekabler på begge badene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 10 251 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 2.340,-

Avløp: 2.492,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Polisenummer: 21224302

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 474 445,- Som sekundærbolig Kr. 5 602 892,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Integrerte hvitevarer
- Varmepumpe
- Rør-i-rør på badet i 1. etasje

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

DIVERSE

Det er avvik fra originalebyggetegninger. I underetasjen er det ene soverommet åpnet opp til stue, soverom på nordveggen er et rom som ikke er beskrevet i byggetegninger. Det er tegnet inn vindu. Vinterhage utenfor stuen er ikke søkt fasadeendring på. Kjøper tar over ansvaret for dette.

Tilbehør:

Vaskemaskin og tørketrommel følger med.

Alle hvitevarer på kjøkken følger med.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Følgende servitutter registrert på eiendommen:

1978/405389-1/90 Erklæring/avtale

30.08.1978

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

1986/403102-1/90 Erklæring/avtale

11.04.1986

best. ang. utgifter ved skrentsikring

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Det er privat stikkvei til offentlig vei for eiendommen.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 062762755003

Navn: Sydsbogen

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.04.1985

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8440/062762755003_Bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal 867 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,-))

kr 157 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 407 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 422 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.7 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

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

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

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 250 000,-) (Kr.93 750)

Tilrettelegging (Kr.18 950)

Totalt kr. (Kr.151 400)

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

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0027

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Kalbakken Eiendomsmegling AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

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

DITT NYE
HJEM?











1. ETA

SJE

Tors vei 26, 3472 BØDALEN

Enebolig - 1. etg.





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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









































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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





















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

EIE eiendomsmegling

UNDERE

TASJE

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15053438



**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













































UTEOM

RÅDE





































KVELDSE

BILDER

























NÆROM

IRÅDE













































INFORMASJON & DOKUMENTER



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240085
Adresse	Tors vei 26		
Postnr.	3472	Sted	BØDALEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	21224302
Selger 1 Fornavn	Torild	Etternavn	Borchgrevink Sørensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Hurum Rør/Espenes Consulting

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørøppegget Hurum Rør. Resten Espenes consulting. Ca 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Hurum rør/Espenes consulting

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hurum Rør rørleggerarbeid

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Hurum rør

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Espenes Consulting

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ca 2015

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

Elektrikergruppen/Runelhler

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sikringsakap/opplegg for el-billader og varmpumpe

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

14.06.2011

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fellesutgifter på grendehuset

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

Er hyggelig sted å bo med gode naboforhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

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

RØYKEN KOMMUNE

Bygningsvesenet

Røyken tlf. 79 41 60

Brukstillatelse

Bygningslovens § 99 nr. 2.

Jnr. 706/79 KS/KJ.

Byggherre:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Ad. Bolig på gnr. 37 bnr. Tors vei 26

Bygningskontrollen har besikket huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Merking av biloppstillingsplasser.
2. Veier og kjørbare gangveier må skiltes.
3. Lekeplass mellom delfelt I samt lekeplass i delfelt II må opparbeides.

Det må støpes bunn i feieluke.

Innredningsarbeide i kjelleretg. må anmeldes særskilt.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 14/9 1979.

Gjenpart sendt ansvarshavende Erik K. Olsen, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 5.

Røyken bygningsvesen, den 14/6 1979.

..... K. Sivertsen

K. Sivertsen
avd. ing.

Antall leiligh.	Antall pipeløp	Oppvarming	Bad	W.c.	Komm. vann	Komm. kloakk	Komm. renovasjon
1	1	El..	1	2	Ja	Ja	Ja

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYDSKOGEN

Arkiv 504.550-03

Plan vedtatt 20.02-77, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 25.03-77.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Reguleringen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser, tilstrekkelig lekeareal med trafikkssikker adkomst og beliggenhet.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

- a) Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer, frittstående som rekkehus eller som kjedehus, i samsvar med fastsatt utnyttingsgrad og bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 1. Tilhørende garasjer skal være i en etasje.
- b) Innen samme byggefelt eller naturlig avgrenset del av felt skal bebyggelsen gis en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje. Hver leilighet skal dessuten ha oppstillingsplass for 1 bil.
For husgrupper med strøm, felles parkeringsområder kan antall parkeringsplasser reduseres til 0,5 per leilighet.
- d) For grupper av rekkehus eller kjedehus bør tørkestativer søkes samlet og skjermet.
- e) For gruppen av rekkehus eller kjedehus skal søppelbeholdere fortrinnsvis samles i grupper. De bør innhegnes og plasseres lett tilgjengelig.
- f) Antall radio- og TV-antennar skal søkes redusert mest mulig ved bruk av fellesanlegg for sammenhengende boligenheter. Plassering av antenne på husene skal være mest mulig diskret.
- g) Eventuelle gjerder skal være ensartet i høyde og utførelse for tilstøtende arealer og med maksimal høyde 80 cm. Det

samme gjelder skjermvegger som ikke skal være høyere enn 200 cm. Utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Område for allmennyttige formål.

Området skal benyttes for barne- og ungdomsinstitusjon. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og tilpasses den omliggende.

§ 4

Innen fellesarealer for lek og opphold i det fri kan bygningsrådet tillate oppført anlegg for lek og idrett.

Anleggene må plasseres slik at de ikke blir til sjenanse for tiliggende boliger.

§ 5

Område for forretningsbebyggelse.

Det kan oppføres kiosk eller mindre forretning i en etasje. Utformingen skal være samstemt med tiliggende bebyggelse.

§ 6

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Disse bestemmelser er i samsvar med Røyken kommunestyres vedtak den 20.02-77 og fylkesmannens i Buskeruds stadfesting 25.03-77.

Røyken 25.10-1996

Terje Martinsen
Ordfører



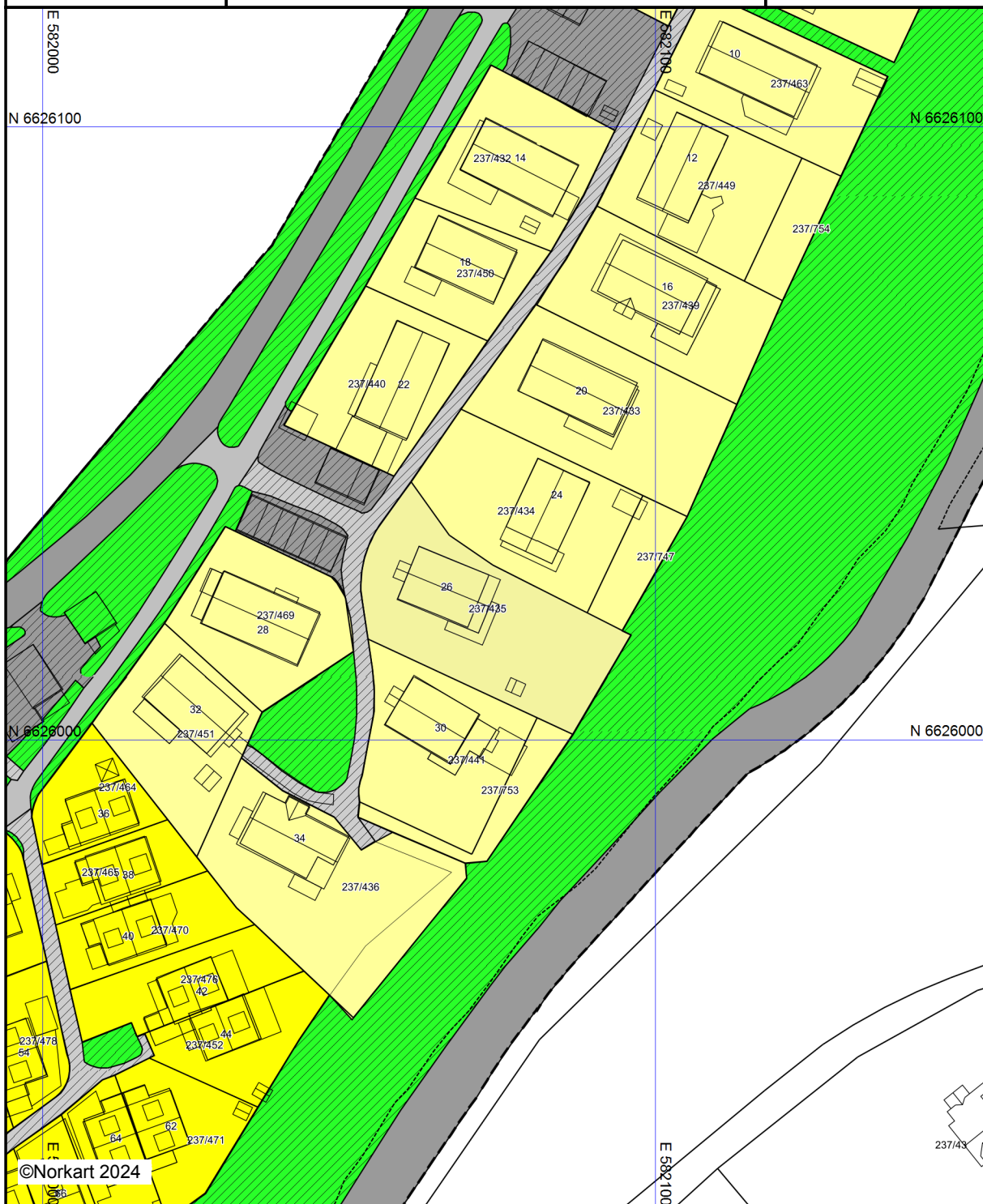
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/435
Adresse: Tors vei 26
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

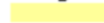
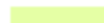


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tors vei 26
3472 BØDALEN
Gnr./Bnr.: 237/435
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 198 m²
Garasje
Bruksareal: 14 m²

Totalt bruksareal (BRA): 212 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes 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	12.03.2024
Referansenummer	15053438
Meglerforetakets oppdragsnummer	78-24-0085
Hjemmelshaver/selger	Torild Borchgrevink Sørensen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Torild Borchgrevik Sørensen
Utvendige snødekte flater	Delvis
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	24.03.2024 11:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tors vei 26
Postnummer/sted	3472 BØDALEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	237/435
Tomt	Eiet tomt: 867 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1978	Ca. 2007	
Garasje	Ukjent årstall		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Sydskogen i Bødalen i Asker kommune. Delvis skrånende tomt opparbeidet med asfaltert gangsti, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert delvis overbygget veranda på baksiden av boligen mot øst, veranda i tilknytning til inngangspartiet mot vest på fremsiden av boligen og frittliggende platting med utepeis. I tillegg er det to frittstående bygg for lagring på eiendommen samt garasje i felles rekke.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med metallplater. Ytterdør med glassfelt fra 2004. Vinduer, balkongdører og balkongskyvedør med to- og tre-lags glass og karmer/rammer av tre fra byggeår, 1994, 2004, 2013 og 2014. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring samt luft til luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon via veggluke med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Enebolig over to etasjer bestående av:
Underetasje med tv-stue, bad, badstue, vaskerom, kontor, to soverom og tre boder.
1.etasje med vindfang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, vinterhage og soverom.

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 - Bad 1.etasje		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Annet	10	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	11	
Badstue		Vurder konstruksjons-oppbygging	12	
		Tekniske anlegg	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Stakeluke	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
Yttertak		Gesimsløsninger	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
		Alder	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	85	16		101	
	Tv-stue, bad, gang, vaskerom, to soverom, badstue, kontor og to boder.	Bod.			
1. etg.	97			97	35
	Vindfang, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og vinterhage.				Verandaer.
SUM	182	16		198	35
Total bruksareal: 198 m²					

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

Kommentar til areal

Verandaer i 1.etasje oppmålt til 35 m2 (TBA).

Frittliggende platting er oppmålt til 8 m2 (TBA).

Boligen inneholder 168 m2 P-ROM og 30 m2 S-ROM.

Det gjøres oppmerksom på at deler av underetasjen er omgjort/ombygget i senere tid. Selger opplyser at det ikke er søkt om eller godkjent av offentlig myndighet, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det hefter dermed usikkerhet om deler av etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Rom benyttet som vaskerom i underetasjen fremstår ikke som et våtrom da det ikke er etablert membran/tettesjikt på vegger eller etablert sluk i gulv. Rommet er dermed ikke vurdert som et våtrom.

Selger opplyser at boligen er tilbygget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller om forholdet er søkt om eller godkjent av offentlig myndighet. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2014 opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte overflater i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med integrert lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vegghengt bidé. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Overflater gulv	Riss/sprekker i flisfuger observert ved dørterskel. Tiltak bør påregnes.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra midten av 1990-tallet opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Gulvstående toalett. Gulvstående bidé. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er kun naturlig og ikke mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk bør etableres for bedre luftutskiftning. Sluket er plassert inne i dusjsonen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor denne sonen ikke når sluket. Risiko for skader/følgeskader. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Fornyng/oppgradering av våtrommet anbefales og bør påregnes.
--	------	------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue fra ca. 2012 opplyst av selger. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Plass til kjøleskap og komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Veggmontert ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

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

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

	Overflater gulv	Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.
	TG 2	
	Vannrør	Deler av vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og laminat. Veggflater med panel, malte og tapetserte flater. Himlingsflater med panel, takplater og malte overflater. Profilerte innerdører.

	TG 2	
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen i etasjen vurderes til ikke å være tilfredsstillende da det kun er etablert en veggluke i stuen. Konsekvens er redusert luftutskiftning. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
	Overflater vegger	Veggflater har noe slitasjesymptomer eksempelvis på soverom. Tiltak bør vurderes.
	Overflater himling	Det ble registrert riss/sprekker eksempelvis i vindfang. Tiltak bør vurderes.
	Overflater gulv	Det ble registrert noe merker, riper og overflateslitasje eksempelvis på soverom. Utførelsen på parkettgulv i stuen bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse da det stedvis er for kort avstand mellom endeskjøter. Større risiko for at gulvet kan gå fra hverandre. Det er stedvis knirk i gulvet. Årsak er ikke vurdert.
	Innerdører	Dør mellom stue og gang har noe slitt håndtak/vrider. Tiltak bør påregnes.
	TGIU	
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.

Gulvflater med parkett og beleg. Veggflater med panel og malte/tapetserte overflater. Himlinger med panel. Slette og profilerte innedører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Annet

	Overflater vegger	Veggflater har stedvis noe slitasjesymptomer.
--	-------------------	---

	Informasjon	Det mangler stedvis listverk. Selger opplyser at dette skal ferdigstilles før salg.
--	-------------	---

	TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å ikke være tilstrekkelig da det ikke er etablert veggluker eller luftespalter i vinduer. Tilfredstillende ventilasjon må etableres.
		Overflater gulv	Gulvflatene bærer preg av slitasje. Overflater bør fornyes.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk da det ble registrert plast/dampsperre mellom veggkonstruksjonen og veggpanel. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke med nedfellbar stige.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	TG 2	Annet	Ventilasjonen av loftet vurderes til å ikke være tilstrekkelig da luftespalter langt fasadevegger stedvis er mindre enn 5 cm og det mangler ventiler i gavlvegger. Tiltak bør påregnes.
--	------	-------	---

Badstue

Badstue i tilknytning til bad i underetasjen.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger / himling - Overflater gulv	
	TG 2	Vurder konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen/oppbygningen er sjult og kan ikke vurderes tilfredstillende. Det ble ikke registrert symptomer eller tegn til skder eller avvik. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG2 er gitt grunnet manglende inspeksjonsmulighet og alder.
		Tekniske anlegg	Teknisk anlegg bærer preg av høy alder. Ved funksjonstesting fungerte badstueovnen. Utskiftning grunnet alder bør vurderes.

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

Pipe/skorstein av elementer fra byggeår. Det er etablert ildsted i stuen og tv-stuen.

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

Innvendige trapper

Rettrapp med repos og rekkverk av trekonstruksjon.

	TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Rekkverk har stedvis en høyde under 90 cm. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
--	------	--------------------	--

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjon.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen og tv-stuen.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er mindre merkbare skjevheter i tv-stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 9 mm. (TG1) Det er noe merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 21 mm. (TG2) Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	------	----------------	--

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør fra byggeår, 2014 og ukjent årstall.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast fra byggeår og ukjent årstall.
Stakeluke er plassert bak varmtvannsbereder.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso produsert år 1979 er plassert på vaskerom.
Luft til luft varmepumpe fra Panasonic produsert år 2021 er plassert i trappegang.

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

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

	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen av kobber har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.
		Stakeluke	Stakeluke har ikke tilfredstillende plassering da denne er lokalisert bad varmtvannsbereder. Bedre tilkomst bør etableres.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje: I tv-stuen er takhøyden målt til 2,35 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

1. etasje: I stuen er takhøyden målt til 2,33 meter og på bad er takhøyden målt til 2,27 meter.

Til informasjon:

Badstue har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

	TG 2	Radon	Selger opplyser at det er foretatt måling av radon i boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller måleverdier. Nye målinger bør påregnes.
--	------	-------	--

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. Det er utført noe oppgraderinger i senere tid.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Sjelden.
Har det vært brann, branttilløp 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: Ja. Utført av eier som var elektroingeniør.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom 1. etg.

Selger opplyser at det er lagt opp kabel for tilkobling av elbillader.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert synlige avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. kontrollør/eltakstmann. Med bakgrunn i de registrerte avvik og alder på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon
	TG 2	Fasader inkl. kledning Fasader er stedvis noe værslitt. I tillegg er ikke kledningen kappet med minimum 15 graders vinkel i bunnen. Større risiko for vannoppsug og råteskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Dører og vinduer

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2004. Vinduer, balkongdører og balkongskyvedør med to- og tre-lags glass og karmen/rammer av tre fra byggeår, 1994, 2004, 2013, 2014. Deler av vinduene har karmen fra byggeår hvor det er skiftet glass i 2013.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører	
		Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører	Balkongdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med metallplater. Selger opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2007.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
	TG 2	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takhatt bærer preg av overflateslitasje. Tiltak bør vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Vestvendt veranda i tilknytning til inngangspartiet på 4 m2.
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til over 90 cm.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til delvis overbygget østvendt veranda på 35 m2.
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til over 90 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det ble registrert skjevhet på bærekonstruksjonen. Setninger kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn og tiltak må påregnes innen rimelig tid.
--	---	--

Terrasser / platting på terreng

Frittstående platting med utepeis på 8 m2.

 TGIU	Platting	Store deler av plattingen var is/snødekket på befaringsdagen og kunne ikke undersøkes.
--	----------	--

Utvendige trapper

Utvendige trapper av trekonstruksjoner.

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner.

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

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
--	------------	---------------------------------------

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 TG 1

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

Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur Alder	Topp/luftelist mangler stedvis i tillegg til at det stedvis er glippe mellom grunnmursplast og topp/luftelist. Tiltak må påregnes. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av oppmurt naturstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Til dels store skjevheter og deformasjoner på forstøtningsmurer. Utbedrende tiltak vurdert å være nødvendig. Tiltak må påregnes.
--	-------------------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning vurdert til å være 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.
--	--	--

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående bod i trekonstruksjon med stående trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med torv.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.
--	------------------	--

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje i trekonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det vurderes at moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
--	------------------	---

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående bod i trekonstruksjon med plateledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med shingel.



Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det vurderes til at moderat vedlikehold vil 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.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider datert 23.12.2014.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.09.2012, arbeidene gjelder skjøte kurs og flytting av teknisk stikk.
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 relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 10.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

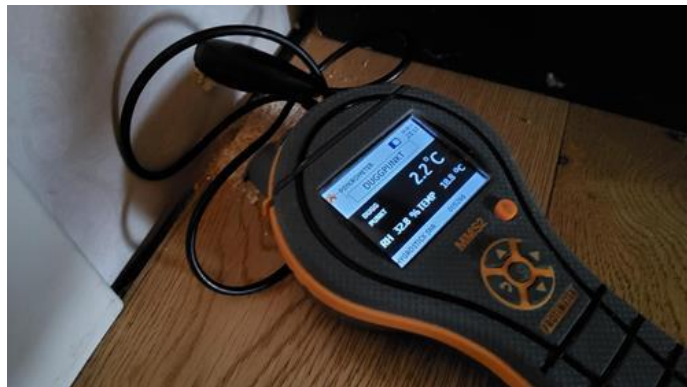
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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.



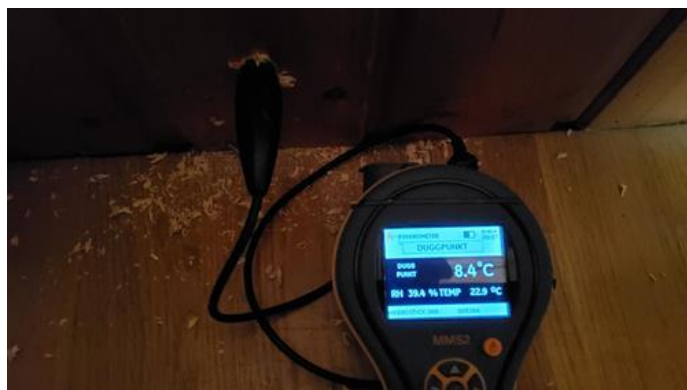
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etg]



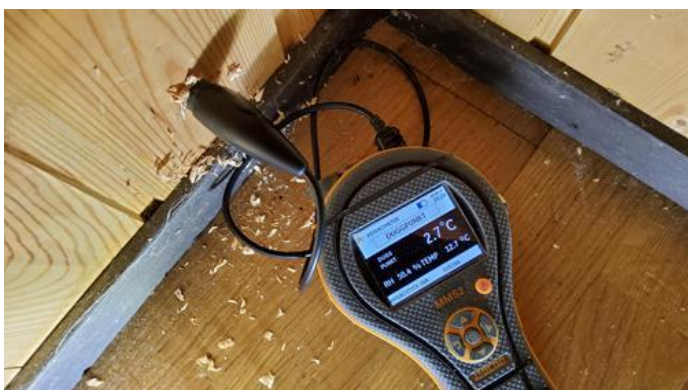
Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etg]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad u.etg]



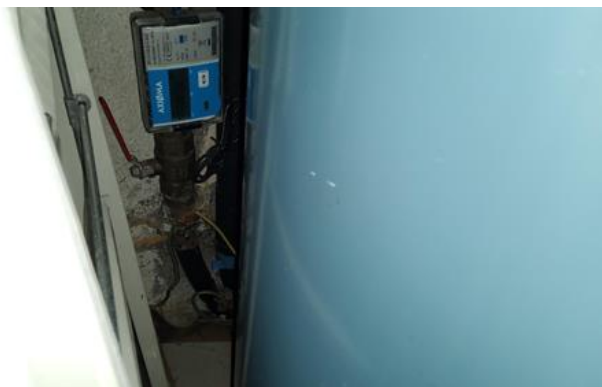
Våtrom - [Fuktmåling bad u.etg]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling i utlektet kjellervegg]



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



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



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Luft til luft varmepumpe]



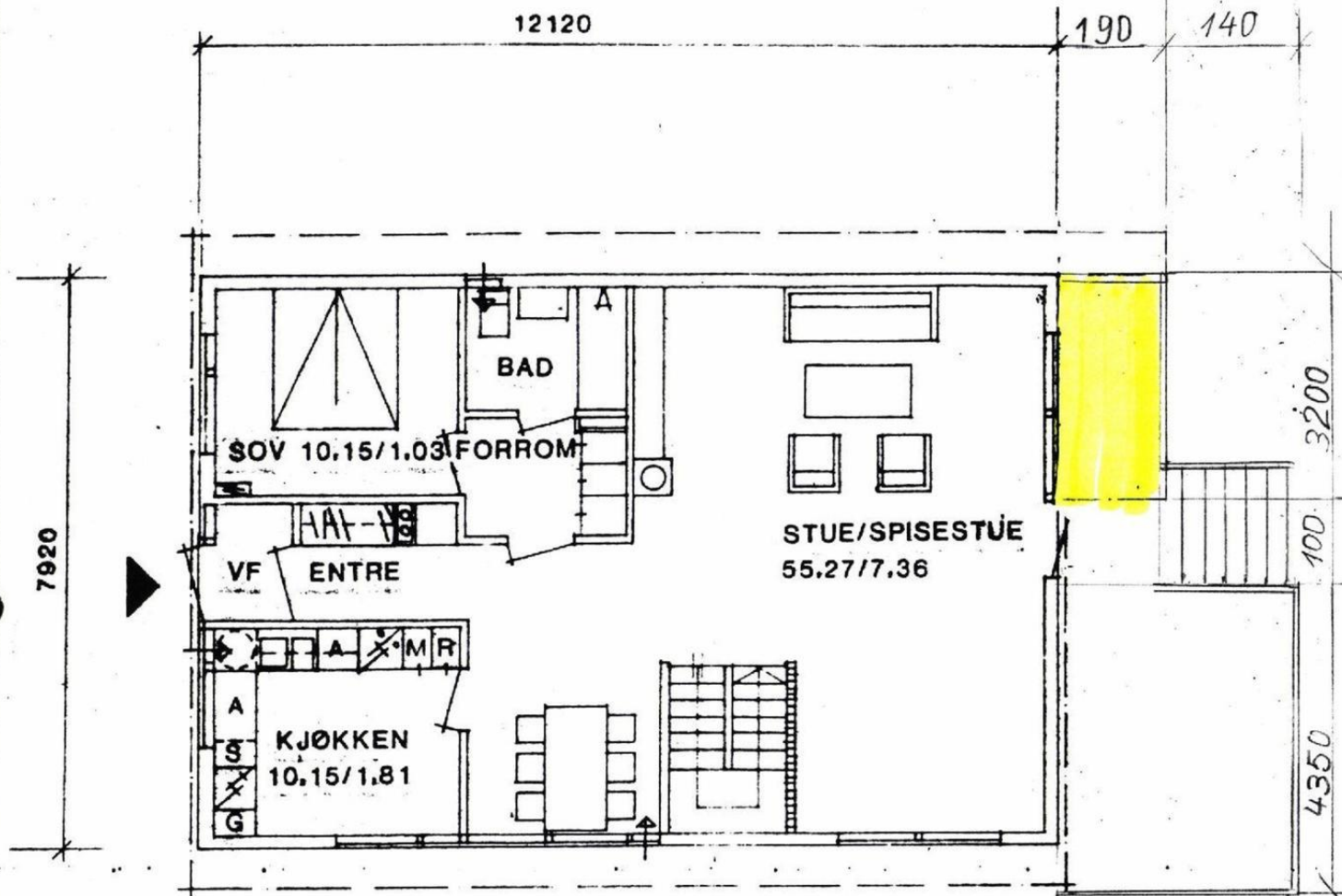
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap]



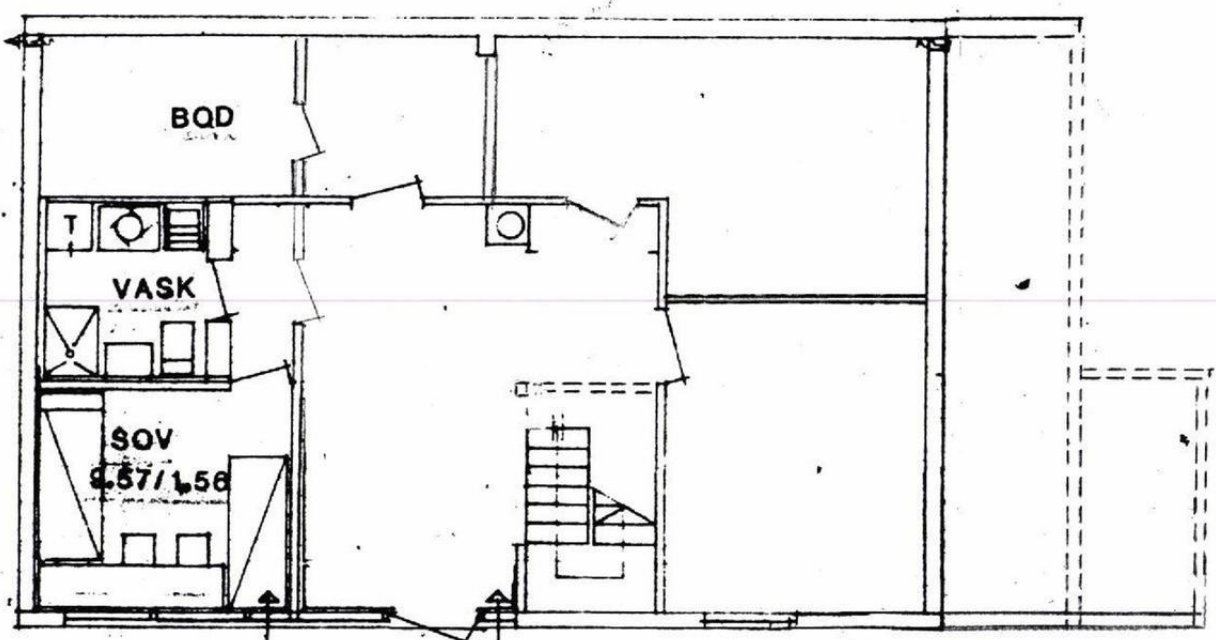
Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Forstøtningsmurer - [Deformasjon på støttemur]



PLAN MU 40 P/2-0007



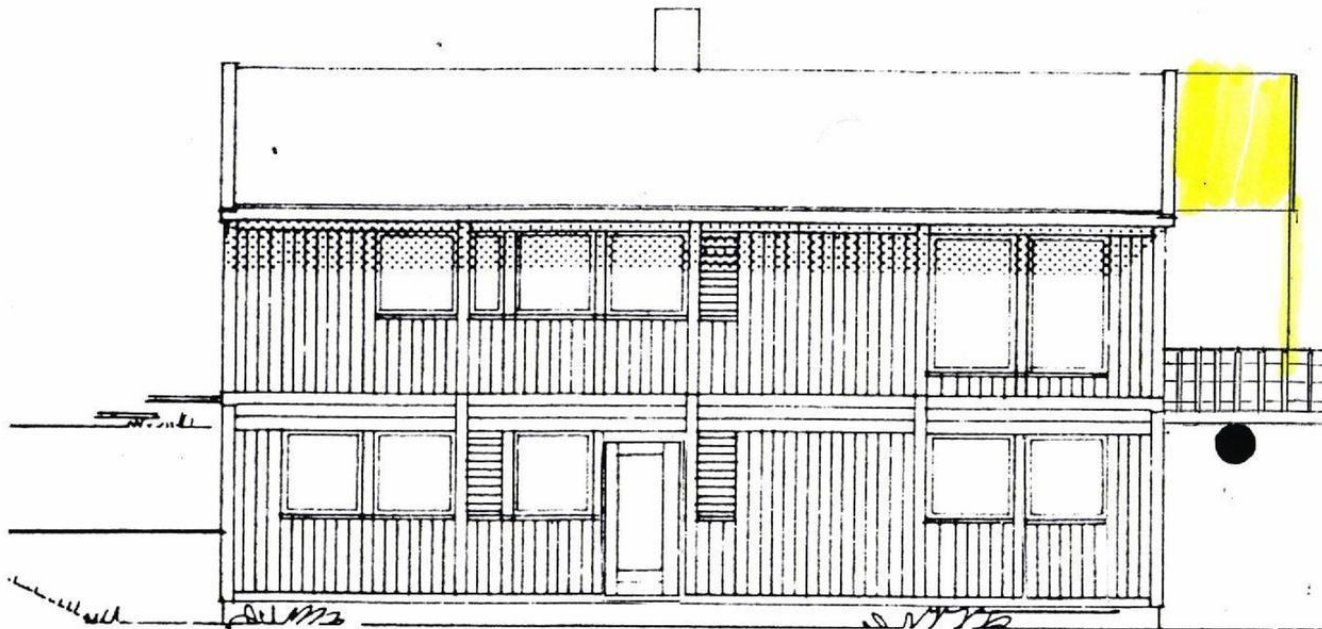
UNDERETG.

BYGNINGSSJEFEN I ROYNE
Dato: 20/9-07. Saknr. 393/07

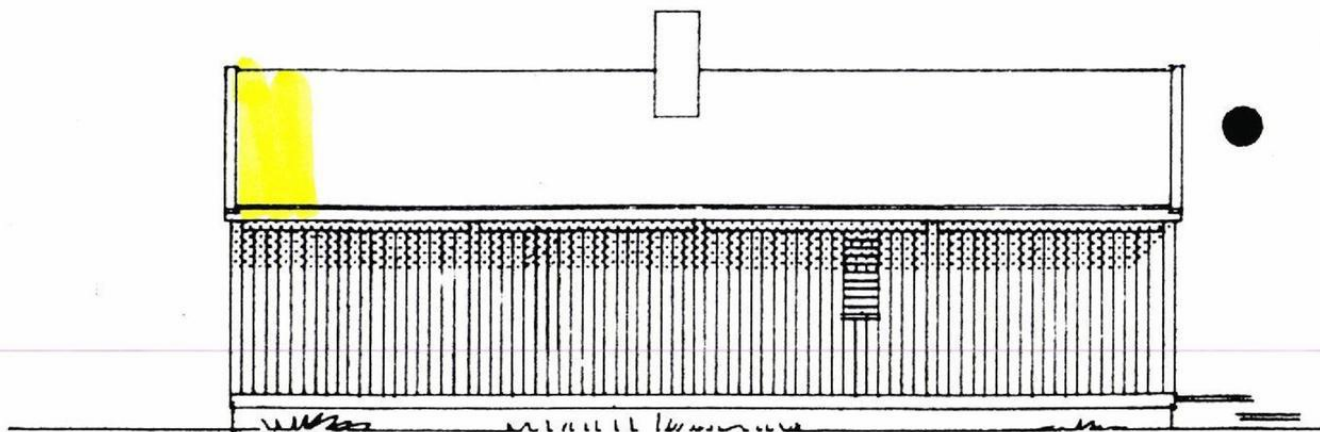
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



FASADE

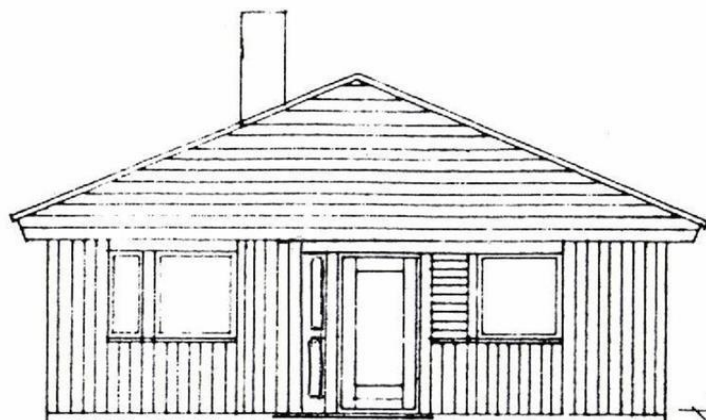


FASADE

BYGNINGSVESENET
I ROYKEN

00000 26.10.77

414/77



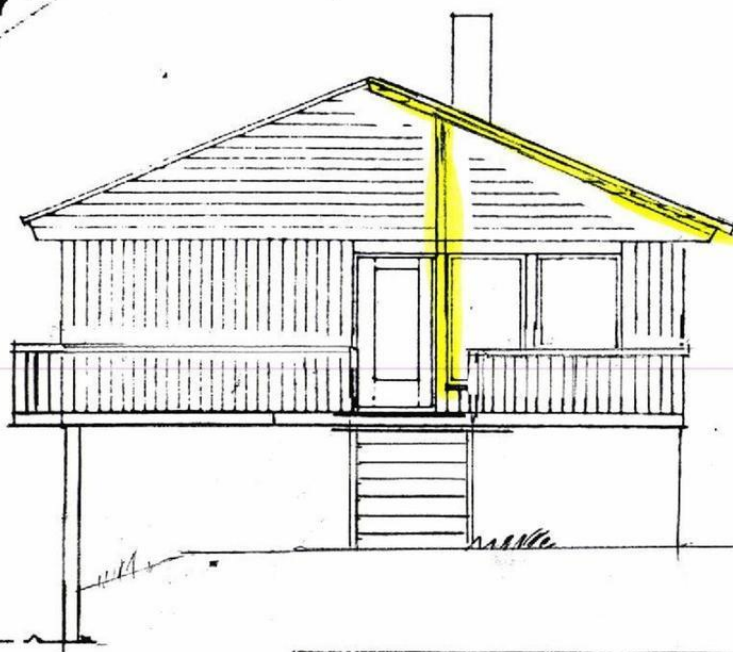
SH 143,9 15

GAVL

2213 77

77

27 10



BYGNINGSVESENET I ROYKEN

Dato: 29/9-07. Saknr. 393/07.

BRUTTOAREAL : 143,3 m²
LEIEAREAL : 107 m²

halv overdekket terrasse

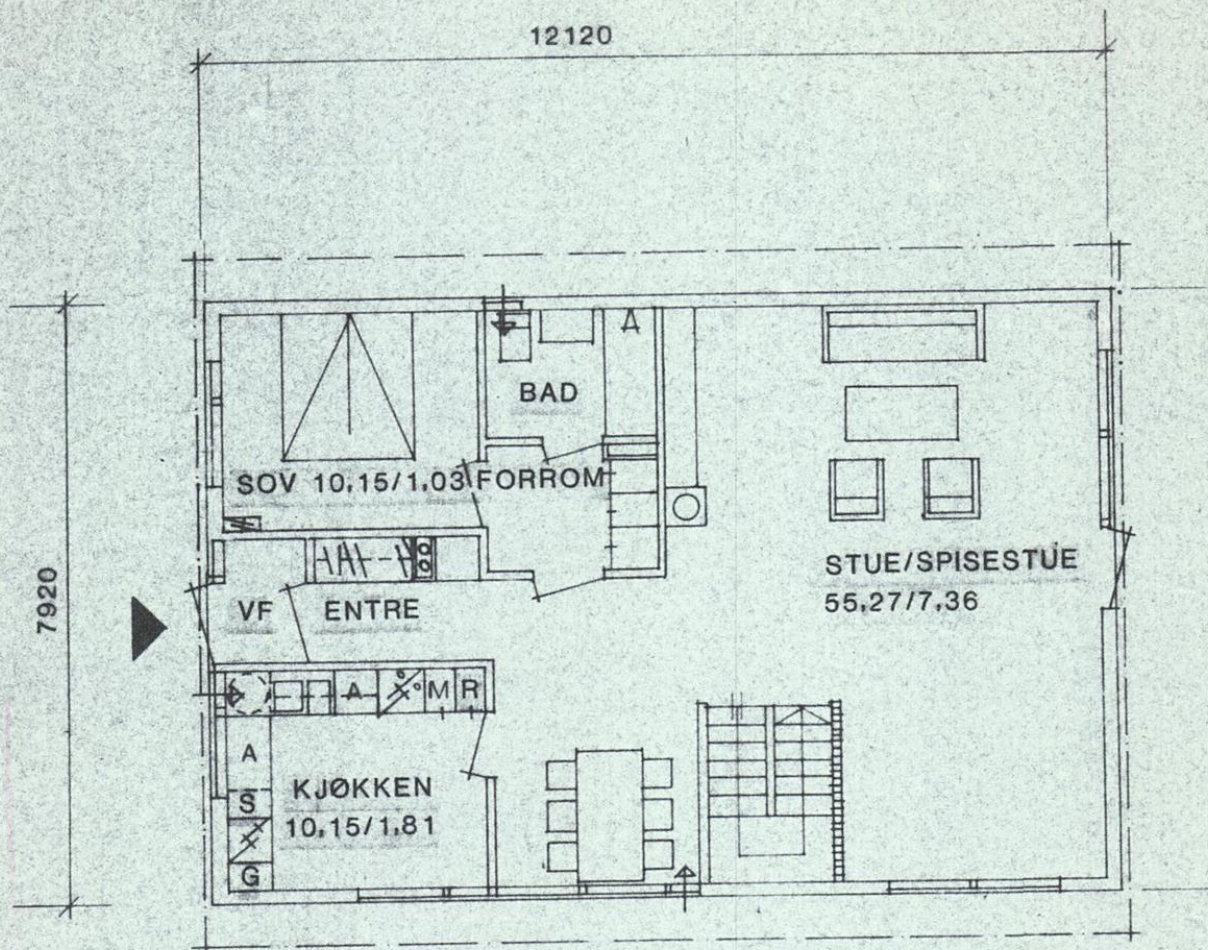
Heinz-Josef Reiners

Dato

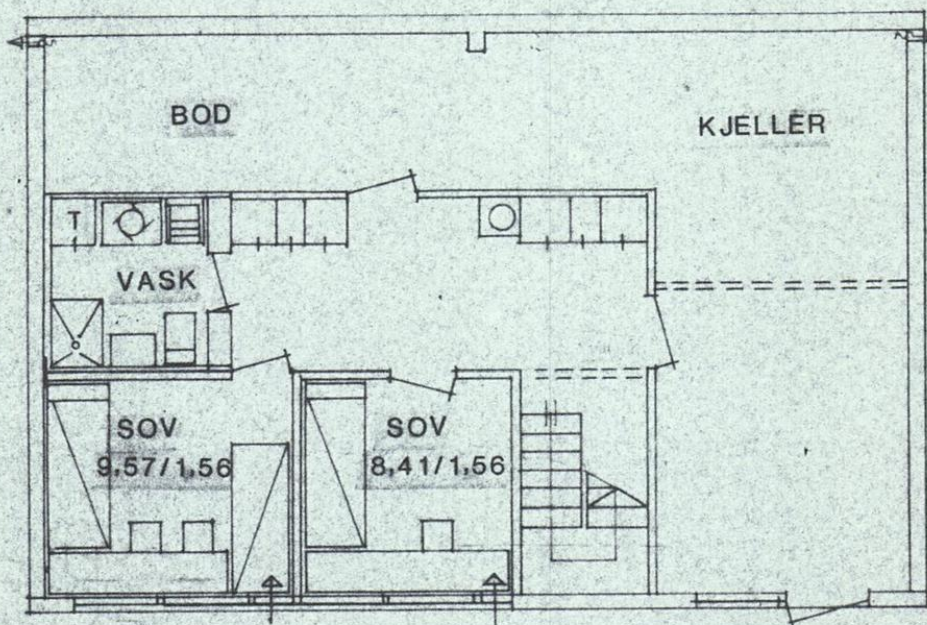
Sydslogen

2007.09.06

TØRREKVAL 26 27/425

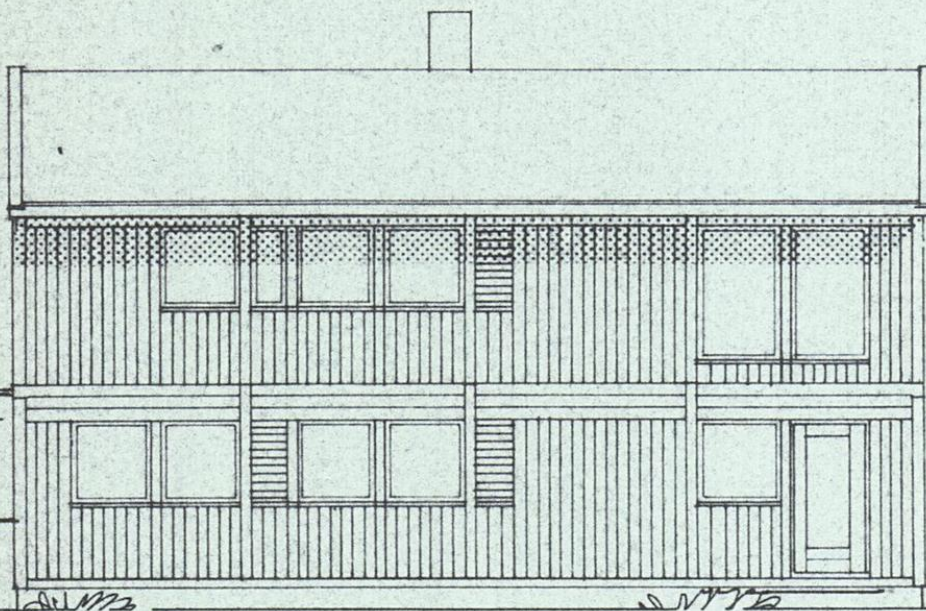


PLAN MU 40 P/2-0007

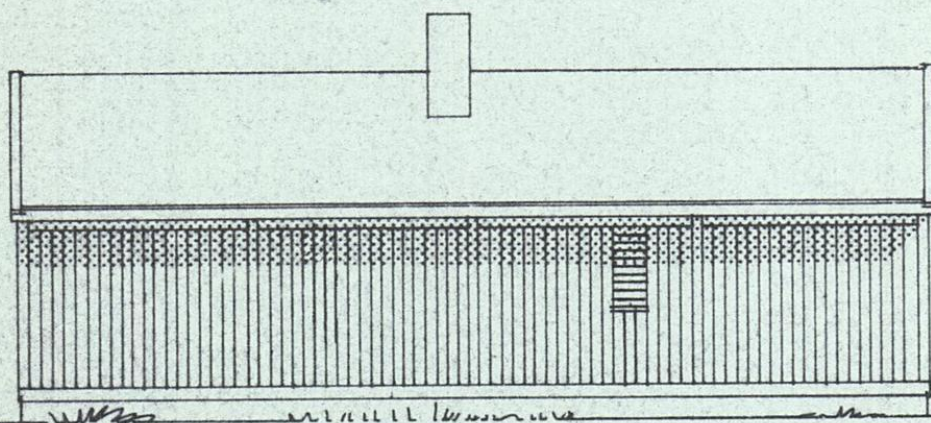


UNDERETG.

ARKIV



FASADE

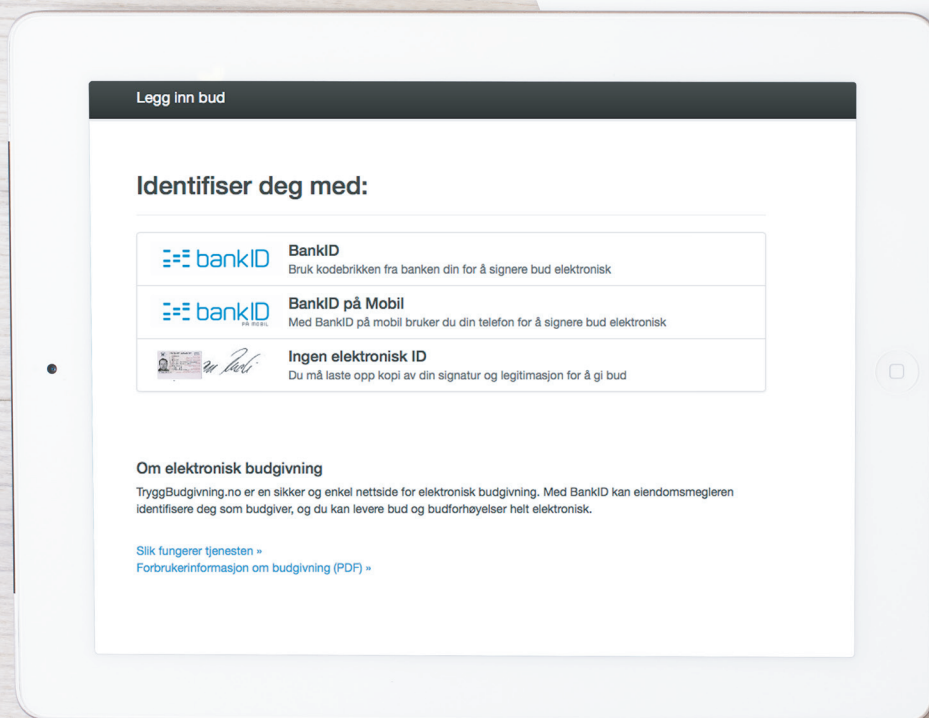


FASADE

RØYKEN BYGNING
27/10 1977 . sak

BRUTTOAREA
LEIEAREAL:

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 budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269024/csvfoxyech>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



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