

Æ

Ridderkleiva 54A

1386 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	152
Kort om oss	213

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ridderkleiva 54A, 1386 ASKER

MATRIKSEL

Gnr. 55 Bnr. 637 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 169 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 147 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 22 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1978

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

8 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 19.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 202 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 100 000,-))

kr 203 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 303 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 318 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 724 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Kristine Nåvik Hanssen Anders Kristensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Ridderkleiva 54A, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Dette er et nydelig enderekkehus over tre plan med stor hage. Boligen er godt vedlikeholdt og har masse boltreplass for en aktiv familie, her kan man flytte rett inn. I 1. etasje er stue/spisestue med utgang til terrasse og hage, lekkert kjøkken og toalett. I 2. etasje er det tre sov og bad. I kjelleren er det bad/vask, to boder og et rom som er innredet som kjellerstue.

Høydepunkter om boligen:

- Innbydende bolig malt i moderne farger
- Samme 1-stavs parkettgulv i 1. og 2. etasje
- Enderekkehus med vindu på endeveggen
- Lekkert kjøkken med snekkerbygde fronter og integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- 2 bad + gjestetoalett
- Stor skjermet hage
- Garasjeplass i fellesgarasjerekke med lader
- Lader for elbil montert på vegg
- Utebod ved inngangsparti og redskapsbod i hagen
- 2 innvendige boder
- Varmekabler utvendig ved trapp, foran utebod og mot felles vei
- Sameiet har to lekeplasser, et perfekt sted å møte naboer.

Høydepunkter om nærområdet:

- Barnehage på andre siden av veien
- Fotballøkke, grusbane, volleyballbaner og "treningstrapp" på andre siden av veien
- Nærbutikk rett oppe i veien
- Kort og trafiksikker skolevei til skoler på alle trinn
- Kort vei til Risenga med bla svømmehall, tennishall, skøytebane (inne og ute)
- Kort vei til Asker med butikker, spisesteder og togstasjon
- Flotte turmuligheter rett utenfor døren

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

PARKERING

Det er parkering for en bil i felles garasjerekke. Ellers gjesteparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fra boligen er det kort vei til fjorden, badestrand og mange fine turveier. Området byr blant annet på selvplukk av jordbær og stall på Konglungen, for de som er interessert i hester. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon med blant annet ekspressbuss til/fra Oslo, nærbutikk ved Morellveien eller Kiwi på Konglungen, skoler og barnehager. Det er også kort vei til båtplasser/marina og Vollen med sine hyggelige spisesteder og koselige butikker. Asker sentrum er kun 5 minutters biltur unna med alle typer butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon (tog/buss retning Oslo/Drammen samt flytog).

Dagligvare og shopping

For de daglige innkjøp er det flere matbutikker i nærområdet. Nærmeste butikkcenter er Trekanten i Asker. Her har man også de aller fleste servicetilbud, Holmen senter ca. 7-8 minutter med bil), IKEA/Coop Stormarked på Slependen (ca. 10 minutter med bil) og Sandvika storsenter (ca. 15 minutter med bil) ligger også i nærheten. Siste tilskudd på aktivitetsområdet ved Nedre Bleiker barnehus (Ved Barnehagen i Ridderkleiva) er ballbinge, volleyballbane, grusbane, samt trimløype.

Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker. Asker sentrum byr på det meste for de fleste!

Skole og barnehage

Området sogner til Vettre barneskole. Hit får barna trygg og fin skolevei med fortau og undergang. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Risenga ungdomsskole. Risenga var ny for noen år siden og er en populær og moderne skole. Det er flere videregående skoler i området også. Bleiker videregående ligger ved siden av Risenga ungdomsskole, ved Asker sentrum ligger Asker videregående skole og på Nesbru ligger Nesbru videregående skole. Det er flere barnehager i området, den nærmeste er Nedre Bleiker barnehus som ligger rett på andre siden av veien. Andre barnehager i området er Åbyfaret og Morellveien barnehager. Alle barnehagene er i gangavstand.

Fritidsaktiviteter

For barn og unge er det et mylder av aktiviteter i nærområdet. Det er rik anledning for de fleste idrettsaktiviteter og friluftsliv ved sjø og i skog. Ridderkleiva ligger i gangavstand til det vi kaller Askers "aktivitetssentrum" Risenga med tennishall, ishall, skøytebane, kunstgressbane, nytt badeland/svømmehall med mer.

Sjø, kyststi og marka

Man har kort vei til fjorden med båtliv, et mangfold av badeplasser og kystkultursti (går fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum). Mot vest har man marka med lysløyper, skisenter og vakker natur. Naturperlen Konglungen ligger også innen gangavstand. En liten kjøretur unna ligger Solli. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller stier sommerstid. Det er serveringshytte på Vestlia søndager vinterstid og på Solli gård hele året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk og hesteridning. Gupu er et annet populært serveringssted i marka, med adkomst både fra Sems vann og fra Vestmarka fra Bærumssiden. Området byr også på flere DNT-hytter.

Offentlig kommunikasjon

Det går ekspressbusser mot Oslo nede fra Slemmestadveien. Det er togstasjon i Asker som ligger ca. 5 min kjøring fra boligen. Hurtigbåten er også veldig populær, den går til Aker brygge fra Vollen. Båten går hele året og bruker ca. 30 min. Det er parkering ved båten.

BEBYGGELSE

Området består av en fin miks av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger med folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Pent opparbeidet flat tomt med steinbelagt inngangsparti. Hage beplantet med plener og prydbusker. Stort felles grøntområde med sittebenker, sandkasse, klatrestativ og husker. Bilfritt med asfalterte gangveier.

ADKOMST

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

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: vindfang, toalett, trappegang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse.

2. etasje: trapperom, bad og tre soverom.

Kjeller: trappegang, vaskerom/bad, to boder og rom innredet som kjellerstue.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 62 m²

- BRA-i 53 m²: (vindfang, toalett, trappegang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse.)
- BRA-e 9 m²: (utebod ved inngangspartiet og redskapsbod i hagen)
- TBA 24 m² (terrasse med utgang fra stue/spisestue)

2. etasje:

BRA 45 m²

- BRA-i 45 m²: (trapperom, bad og tre soverom)

Kjeller:

BRA 49 m²:

- BRA-i 49 m². (trappegang, vaskerom/bad, to boder og rom innredet som kjellerstue)

Garasje i felles rekke:

BRA 13 m²:

- BRA-e 13 m². (garasje plass)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

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. Det må påregnes tiltak.

Grunnmur: Grunnmuren er i betong. Det er støpt gulv i kjelleren.

Yttervegger: Ytterveggene er i bindingsverk av tre som er kledd utvendig med panel.

Vindu og dører: Vinduene i kjeller er fra byggeår. Øvrige vinduer og heve/skyvedør har 2-lags glass fra byggeår, glass er skiftet i senere tid. To vinduer ble byttet i 2017 og de har 2-lags isolerglass. Inngangsdøren har glassfelt og er fra 1989.

Tak: Taket er i saltakskonstruksjon som er tekket med shingel.

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet side 9

Vurderes da antatt drenering har passert forventet levetid. Det bør påregnes å gjøre tiltak med drenering. For grunnmur registreres det mindre områder med riss og sprekker i mur ved vindu til bod kjeller på gavlvegg.

Terrengforhold side 9

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Vinduer og ytterdører side 10

Hull i dør til sportsbod ved entré, hullet er laget for å ta ut lader til

elbil ifølge eier. Kjellervinduer antatt fra byggeår med avflassing på karmen utvendig og ingen tegn til beslag mot murkonstruksjoner. Vrider til vindu på hovedsoverom i 2.etg. er ikke riktig, det må påregnes å skifte vrider til dette vinduer for at det skal lukkes som tiltenkt fra produksjonsår.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) side 10
Tilstandsgrad vurderes da det er mindre områder med behov for mer vedlikehold ved vindskier og beslag som er synlig fra bakkeplan.

Balkonger, verandaer og lignende side 11
Innvendige trapper med bruksslitasje på overflater og for store avstander mellom stående spiler i rekkverkene. Deler av trapp mangler håndløper på vegg.

Bad 2.etg. Overflate vegger og himling side 11
Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Veggflis ved dør med sprekk ved innfestning til knagg på veggen. Sprekkdannelse mellom vegger og taklist/himling. Oppsprekking på dørgerikt i underkant mot flisgulv. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet.

Bad 2.etg. Overflate gulv side 12
Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelse i silikonering til fliser.

Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 12
Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt ifølge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.

Vaskerom / bad u.etg. Overflate vegger og himling side 13
Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet og tett terskel ved dørblad. Utvendig hjørne mellom bereder og dusj med oppsprekking i fuger.

Vaskerom / bad u.etg. Overflate gulv side 13
Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende

brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelser og muggspor i silikonerings til fliser. Det registreres hulrom / bom under gulvflis.

Vaskerom / bad u.etc. Membran, tettesjiktet og sluk side 14
Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt ifølge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.

Underetasje Veggene og himlingens overflater side 15
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon side 15
Vurderes da det registreres føyede verdier ved overflatemålinger på støpe såler i bodene samt 19,3 vekt% ved fuktmåling på fotlister i bodene som er et tegn på kapillært oppsug fra grunn. Tilstanden bør overvåkes fremover og tiltak med utvendig drenering bør påregnes på sikt da dette antagelig er fra byggeår.

WC og innvendige vann- og avløpsrør side 15
Tilstandsgrad vurderes da anlegget har passert sin forventede levetid. Tiltak bør påregnes.

Varmtvannsbereder side 16
TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Ventilasjon side 16
Kun naturlig ventilasjon for badene og separat toalettrom. Tett terskel for vaskerom / bad u.etc.

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:
Ingen

BODER

To innvendige boder, utebod ved inngangsparti og redskapsbod i hagen.

Standard

STANDARD

1. etasje

Inngangsparti

Ved inngangspartiet er det en uteplass med belegningsstein og

plass til utemøbler. Ved inngangspartier er det også en utebod for sykler og annet utstyr. Det er lader for elbil montert på veggen ved uteboden. Det er varmekabler i trappen, utenfor uteboden og veien bort til felles vei.

Vindfang

Det første vi møter er et vindfang med plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Her er det fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Toalett

Fra vindfanget er det adkomst til et flott toalett, perfekt når det kommer gjester på besøk. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Det er belegg på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Trapperom

Videre inn i trapperommet er det plass til ytterligere oppbevaringsmøbler. Her er det 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen er både lys og luftig med god plass til å møblere med både sofagruppe og spisestue. Siden dette er enderekkehus har boligen vindu også på endevæggen, dette gir optimale lysforhold inn i hele stuen. Heve/skyvedøren åpner opp mellom stuen og terrassen på varme sommerdager. I dag er stuen innredet med en romslig sofagruppe med god plass til hele familien. Her er det deilig å krype opp i sofakroken etter en lang dag! I spisestuen er det god plass til langbord, her er det hyggelig å samle familie og gode venner rundt spisebordet. I stuen er det også en flott peisovn som er sentralt plassert og kan nytes fra hele rommet. Stuen har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Terrasse og hage

Fra stuen er det utgang til terrassen. Denne var ny i 2022. Deler av terrassen er overbygget slik at man kan sitte i le for vær og vind om det er behov for det. Den delen som ikke er overbygget har markise. Det er god plass til utelounge, spisebord og grill. Fra terrassen er det trapp ned til hagen. Trappen er perfekt sted for en kaffekopp i solen. Hagen strekker seg langs to sider av boligen og er både romslig og skjermet. I hagen er det også en utebod for hageredskaper og gressklipper.

Kjøkken

Det lekre kjøkkenet har adkomst fra trapperommet. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med snekkerbygde fronter på underskapene og benkeplate i kompositt. Overskapene har slette hvite fronter. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater for den som er glad i å lage mat. Kjøkkenet har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

2. etasje

Hovedsoverom

Det er tre gode soverom samlet i 2. etasje, ideelt for

barnefamilier. Hovedsoverommet lar seg enkelt møbleres med dobbeltseng og nattbord samt garderobeløsning. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Soverom

De to andre soverommene er innredet som barnerom. Rommene er lyse og luftige med plass til både møblement og venner på besøk. Soverommene passer også godt som ungdomsrom, gjesterom eller kontor. Det er 1-stas parkett på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet i 2. etasje er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant og godt med oppbevaringsplass. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

Kjeller

Rom innredet som kjellerstue

I kjelleren finner vi et stort og åpent rom som er innredet som kjellerstue. Her er det god plass til både sofagruppe og hjemmekontor for to. Her kan barna henge med venner eller man kan trekke seg litt tilbake fra resten av familien. Rommet er byggemeldt som disponibelt rom og er ikke godkjent for varig opphold. Det er parkett på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Bad/vaskerom

I kjelleren er det også et bad/vaskerom. Her er det plass til å både brette, sortere og tørke klær. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask og dusjhjørne. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser og malte flater på veggene samt malte flater i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.1978 som omhandler nybygg seksmannsbolig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 20.05.1977. I byggetegninger er kjellerstuen definert som disponibelt rom(boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold). Arealene er likevel medtatt i takstrappport BRA-i. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme i rom innredet som kjellerstue, bad, bad/vaskerom og vindfang. Det er peis i stuen. Det er varmekabler utvendig ved trapp, foran uteboden og ut mot felles vei.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifaktor F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 724 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 4.312,-

Avløp: 4.993,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca:

2023: 22.642 kWh

2022: 18.928 kWh

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SAMEIET RIDDERKLEIVA 50-58

Boligen er en del av sameiet Ridderkleiva 50-58. Sameiet Ridderkleiva 50-58 er en sammenslutning av de 32 huseiernes rekkehus tilhørende hage og i sameiets 1/32 dels part av fellesarealene.

Felleskostnader er kr. 8.000,- hvert halvår, dvs. totalt kr 16.000 i året. Dekker blant annet Telenor TV/Internett, container til dugnad, snøbrøyting/strøing og div vedlikehold på fellesområdene.

Sameiet har ingen fellesgjeld. Beholdning i bank per 31.12.21 var kr. 178 885,55.

Inntekter 2023: 385.635,-

Kostnader 2023: 579.644,-

Årsresultat 2023: 194.009,- som ble overført til sameiets konto.

Dyrehold er tillatt, krever ikke styregodkjenning.

Utleie er tillatt. Leietaker må følge sameiets vedtekter.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 769 895,- Som sekundærbolig Kr. 6 725 601,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler

- Det er klargjort for rør-i-rør i veggen fra kjeller til 2. etg.
- Waterguard og komfyrvakt på kjøkkenet

DIVERSE

- En av laderne (den i garasjen) er påkoblet sameiets strømnnett med egen strømmåler og blir fakturert gjennom sameie.

Følgende følger ikke med boligen:

- Lamper i trappen opp til 2. etasje
- Taklampe over spisestuen
- Vegglampe i stuen
- Netatmo og Fibaro røykvarslere (byttes med vanlig røykvarslere)

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei til offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 0220142

Navn: Omreg. Nedre Bleiker

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03.07.1975

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/345/142_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 82 m²

Formål: Felles parkeringsplass

Delareal: 178 m²

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 81 m²

Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 202 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 100 000,-))

kr 203 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 303 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 318 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

85-24-0087

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 kontraktmøtet.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på
<https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

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

DITT NYE
HJEM?



54











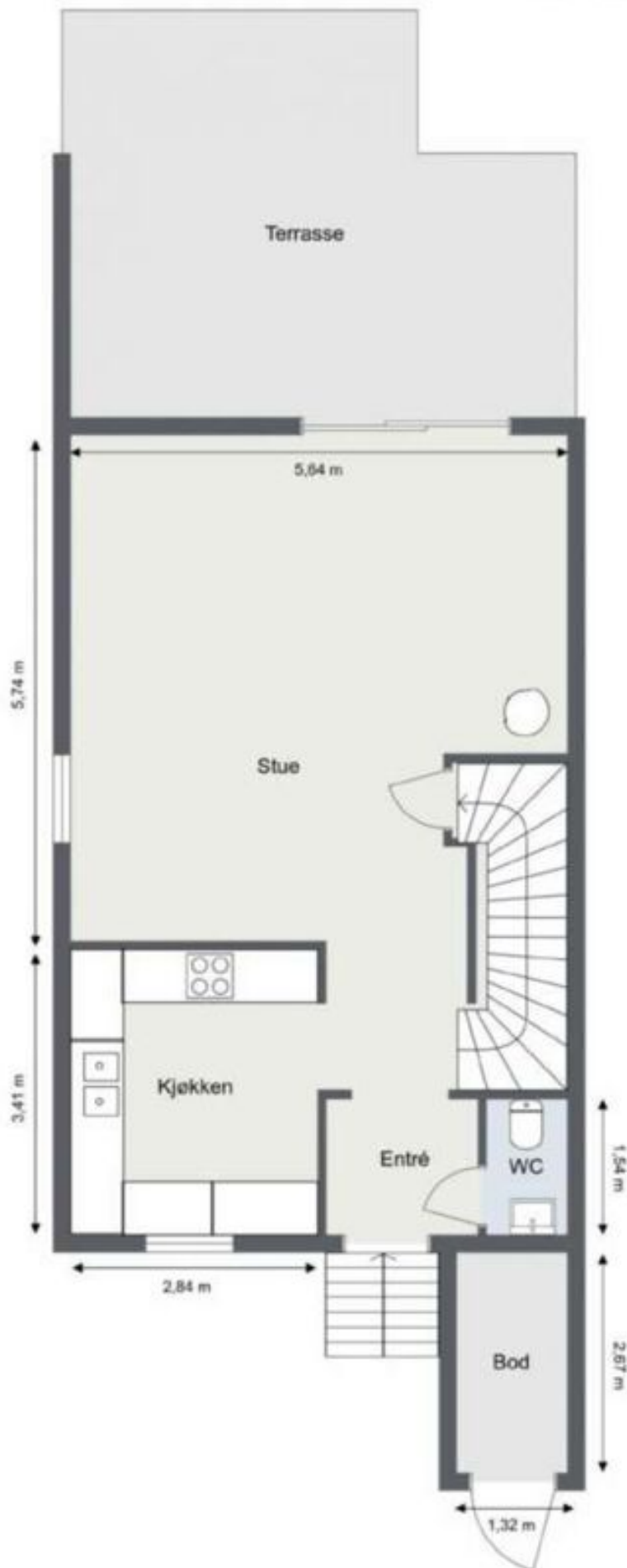






1. ETA

SJE



Ridderkleiva 54 A, 1386 Asker

Gnr:55, Bnr: 637

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS



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



























TAKASHI MURAKAMI
WORLD TALK
HILLEN & MOSE STONE BOX ON BAT OG VIN
KAYAK











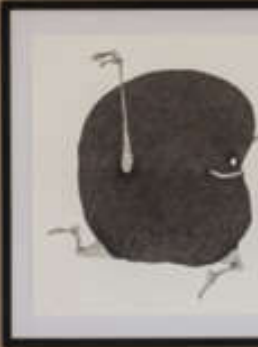








THE POLAROID BOOK











54







54

















54









































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.

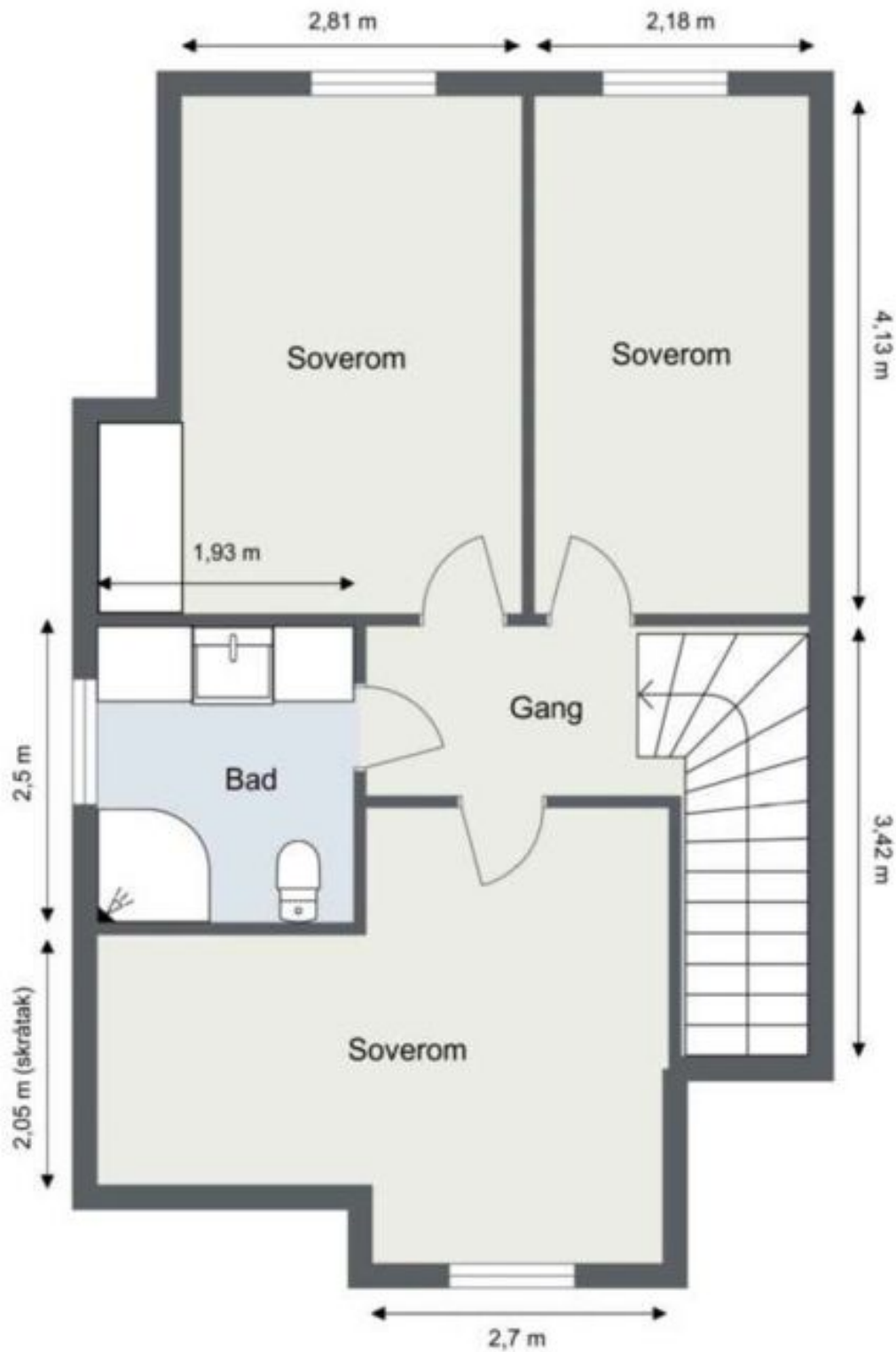
Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



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

2. ETA

ASJE



Ridderkleiva 54 A, 1386 Asker

Gnr:55, Bnr: 637

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS





















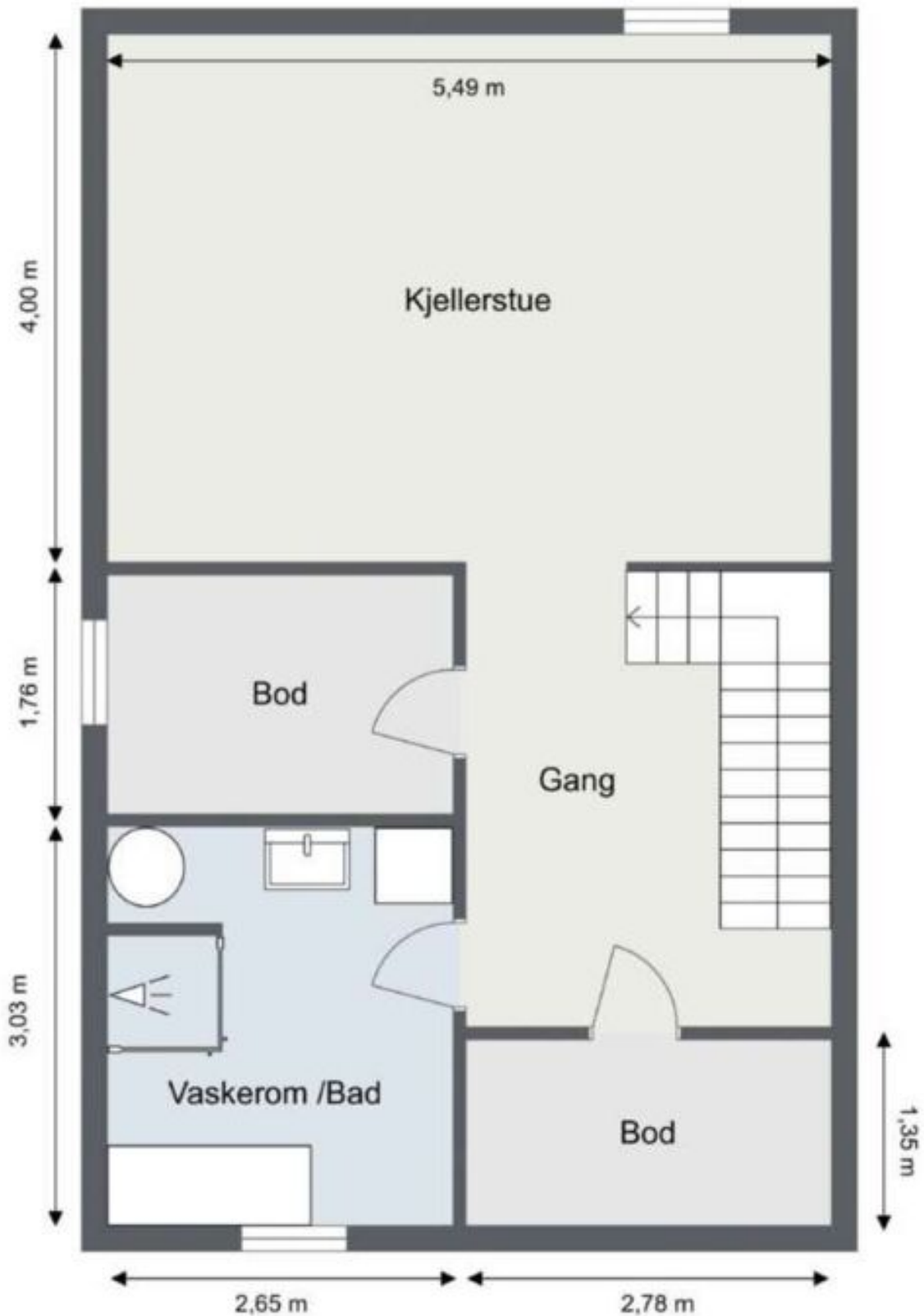






KJELL

LER



Ridderkleiva 54 A, 1386 Asker

Gnr:55, Bnr: 637

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS



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





















FELLESAR

REALER

















NÆROM

IRÅDE



































GE
ngoric

CHANGE
Langens



Timalu

Timalu

CAOZ

asjon









INFORMASJON & DOKUMENTER



Sameiet Ridderkleiva 50 – 58

Styrets årsberetning for 2023

Styret har for 2023 bestått av: Line Schrøder, leder - på valg
 Andreas Rakli, kasserer
 Astrid Viktoria Amalie Holter, medlem
 Claes Lauritzen, medlem

Styrets virksomhetsområde er å ivareta sameiernes felles interesser.

- Årsresultat for sameiet viser et regnskapsmessig underskudd på kr 194.009 mot budsjettert underskudd på kr. 167.000. Sameiet's samlede bankbeholdning var per 31. desember 2023 kr 89.366.
- Styrets arbeid har for 2023 for det første bestått av standard oppgaver som arrangement av dugnad, følge opp snømåking og feiing av veier og parkeringsplass, betaling av regninger og fakturering av årskontingent samt følge opp andre henvendelser. Vi har i år behandlet flere større saker på vegne av beboerne, som følger under.
 1. Snømåking og rydding. Det har i år vært perioder med kraftig snøfall, med påfølgende utfordringer med plassering av snø på p-plassen. Styret har unntaksvis bestilt ekstra brøyting, strøing og flytting av snø fra p-plassen. Styret gjorde kraftige vurderinger omkring ekstra snømåking enn det som faktisk ble, men etter økonomiske hensyn ble dette valgt fra, til fordel for økonomien.
 2. Dialog med kommunen vedr oversvømmelse i Ridderkleiva. Ved kraftig snøsmelting/regn, blir det mye vann i Ridderkleiva som gir potensielt store ulemper for beboere tett på. Styret har initiert dialog med kommunen inkl befaringer, for å sikre at vannet dreneres og at situasjonen blir overvåket. Videre har styret hatt dialog med kommunen vedrørende parkering i Ridderkleiva, som ble spesielt problematisk ved større trykk i Risenga-området. Ridderkleiva er nå parkering forbudt sone.
 3. Rotter og skadedyr. På grunn av rotteutfordringer ble det igangsatt tiltak i form av rottestoppere. Dette viste seg å være utfordrende, og fungerte ikke som ønsket. Deler av installasjonen ble derfor fjernet. Det påløp en del kostnader til spyling av rør da disse tettet seg, og vi må også jevnlig ha inspeksjon av rør der det fremdeles er installert rottestoppere (ved rekken 58). Disse tiltakene har kostet mye i 2023 og er del av grunnen til at vi har gått i stort underskudd.
 4. Sameiets økonomi. Sameiet har til nå hatt midler til løpende kostnader, nødvendig vedlikehold osv. Økte priser på strøm og en rekke varer og tjenester påvirker imidlertid sameiet. Generelle økte priser, kombinert med enkelte kostbare tiltak det siste året, tilsier at styret ser det som nødvendig at kontingenten økes noe.

- Det ble bestemt på årsmøtet for 2020/2021 at avtalen med Rentokil skulle utløpe etter bindingsperioden. Basert på flere rotte-observasjoner i 2021 og 2022, ble det konkludert med at vi fortsetter med denne avtalen (ref. diskusjon på sameiets Facebook-gruppe i 2021) og midler ble avsatt. Denne avtalen løper også videre i 2024.
- Styret ønsker å iverksette en oppdatering av både vedtekter og informasjonsskriv, samt etablere et årshjul og vedlikeholdsplan.

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styrets medlemmer.

Asker, 27.3.24

Line Schrøder
Leder

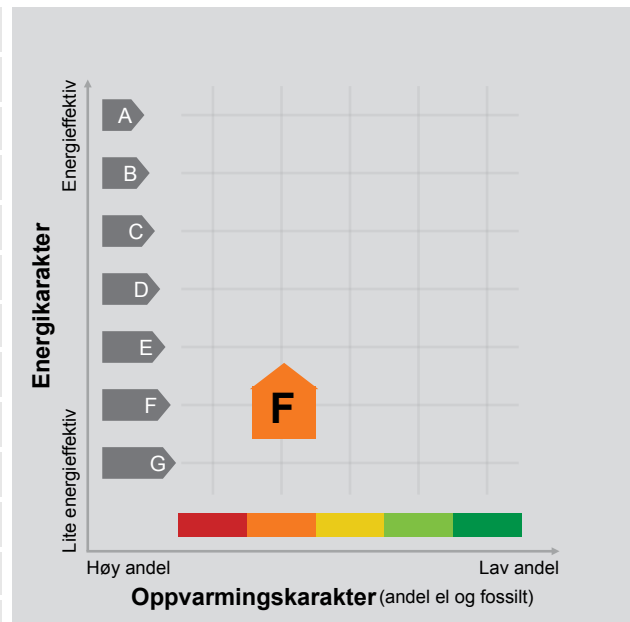
Astrid Viktoria Amalie Holter
Medlem

Andreas Rakli
Kasserer

Claes Lauritzen
Medlem

ENERGIATTEST

Adresse	Ridderkleiva 54A
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	637
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149962492
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b0c8692b-d9bc-4c80-80a4-fc6e9c6de2de
Dato	23.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montering tetningslister**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ridderkleiva 54A
Postnummer: 1386
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 23.05.2024 7:35:51
Energimerkenummer: b0c8692b-d9bc-4c80-80a4-fc6e9c6de2de

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 637
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149962492

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertilta

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

REGNSKAP OG BUDSJETT 2023
Ridderkleiva 50 - 58

Arsregnskap

Regnskap 2023

Budsjett

Inntekter

Kontingent vår 2023		176 000	
Kontingent høst 2023		208 000	
Telenor (Canal Digital)		-	
Elbil strøm	2	-	
Tilskudd NBBL - lekestativ	3	-	
Renter		1 635	

Sum inntekter

385 635

Utgifter

Forsikring	-	14 721	-
Snøbrøyting, strøing og feiing	-	71 881	-
Stoppekran utbedring	-	43 750	-
Utbedring avløp (inkl. spyling av tette rør)	-	118 326	-
Container	-	7 794	-
Vedlikehold (generelt)		-	-
Strøm	-	12 956	-
Lekeapparat	-	138 325	-
Rentokil Rotter	-	11 820	-
Telenor	-	141 123	-
Andre driftskostnader	-	16 079	-
Gebyr bank	-	2 870	-
Sum utgifter	-	579 644	-

Periodens resultat

Sum inntekter		385 635	
Sum utgifter	-	579 644	
Sum årets resultat	-	194 009	

Bankbeholdning 1. januar 2023		257 593	
Periodens resultat	-	194 009	
Periodisering/tidsavgrensning - endring i arbeidskapital		25 733	
Beholdning bank i følge regnskap 31.12.23		89 317	

Driftskonto		66 510	Stemmer me
Sparekonto		22 856	
Bankbeholdning 31.12.23		89 366	

Budsjett 2023	Avvik mot budsjett	Regnskap 2022
176 000	-	176 000,00
208 000	-	176 000,00
-	-	
-	-	
-	-	
-	- 1 635	496,00
384 000	- 1 635	352 496,00
14 000	721	(7 668)
60 000	11 881	(49 794)
45 000	- 1 250	
80 000	38 326	
17 000	- 9 206	(15 369)
12 000	- 12 000	
12 000	956	(10 413)
100 000	38 325	
18 000	- 6 180	(13 061)
183 000	- 41 877	(176 309)
7 000	9 079	(14 657)
3 000	- 131	(2 848)
551 000	28 644	-290 119,00

d bankut: 177 017
 80 576

 257 593

Balanse per 31.12.23

Fordring på sameiere	1	500	
Opptjent, ikke fakturert strøm	2	31 333	
Kontantbeholdning		89 366	Stemmer me
Sum eiendeler		121 199	
Egenkapital		109 127	
Kortsiktig gjeld		12 072	
Sum egenkapital og gjeld		121 199	

Note 1 - Utestående sameiere

Utestående 2023 - er betalt i 2024	500
Sum	500

Note 2 - Utestående strøm

Utestående strøm - elbil - fakturert i 2024	31 333
Elbil vår 2023	44 479
Elbil høst 2023	31 333
Totalt strømforbruk elbil vidererakturt	75 812

Balanse per 31.12.2022

5 500
52 553
d bankut: 257 593
315 646

303 087
12 559
315 646

Revidert og funnet i orden.

07.04.2024

Solveig Nyrud
Valgt revisor

39 024 Elbil vår 2022
52 553 Elbil høst 2022

91 577

- -

Sameievedtekter, sameiet Ridderkleiva 50-58

I. FORMÅL- MEDLEMSKAP OG ANSVAR

§ 1 SAMEIETS VIRKEOMRÅDE

Sameiet Ridderkleiva 50-58 er en sammenslutning av de 32 huseiernes rekkehus tilhørende hage og i sameiets 1/32 dels part av fellesarealene. I henhold til kjøpekontrakt § 6 består sameiet av 32 enheter og kan ikke oppløses.

§ 2 MEDLEMSKAP

Alle nåværende og senere huseiere plikter å være medlem av sameiet.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i rekkehusområdet.

§ 4 STEMNERETT

Hver husstand i sameiet har 1 stemme. Eierne kan delta på årsmøtet ved fullmektig fra sameiet eller leietaker i sameiet når denne fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse- ingen kan som fullmektig avgi stemme for mer enn en huseier.

§ 5 STEMNERETT

Hver husstand har plikt til å delta med hver sin del av utgiftene som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet har anledning til – med simpelt flertall – å fastsette et nærmere bestemt årlig vederlag, som skal betales av andelshaverne i denne forbindelse. Ved misligholdelse av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser til sameiet – har det anledning til å inndrive kravet om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

II. ORGANISASJON

§ 6 ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen til årsmøte skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. Det ordinære årsmøtet skal behandle.

1. Årsberetning og regnskap fra siste driftsår
2. valg av styre
3. valg av revisor
4. veiledende budsjett for inneværende driftsår
5. andres saker som er spesielt nevnt i innkallelsen

Innkalling til årsmøte skal som bilag ha:

Årsberetning, revidert regnskap.

§ 7 VEDTAK

Vanlige saker som avgjøres med alminnelig stemmeflertall blant de representanter som er tilstede. Ved stemmelikhet er formannens dobbeltstemme avgjørende. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant representerte eiere, dog minst halvparten av de 32 sameiere.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig minst 5 sameiere, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkallelse gis med minst 14 dagers varsel til sameierne. Bare saker som er nevnt i innkallelsen skal behandles på dette årsmøte.

§ 9 STYRET

Sameiets styre består av formann, viseformann, sekretær og kasserer. Disse velges ved årsmøtet for 2 år av gangen, slik at 2 er på valg hvert år. Styret konstituerer seg selv og fungerer som valgkomite. Styret er beslutningsdyktig bare når det er fulltallig. Sameiets forpliktende underskrift innehas av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kasserer gis anvisningsrett for vanlige driftsutgifter.

§ 10 FORVALTNING

Styret har anledning til å pålegge medlemmene dugnad ved arbeidsoppgaver som skal løses i fellesskap. Slik arbeidsinnsats kan styret utligne i tilsvarende pengebeløp for medlemmer som ikke kan eller ønsker å delta i dugnad. Årsmøtet fastsetter en realistisk timepris for slik utligning av utgifter ved dugnader.

§ 11 UTLEIE

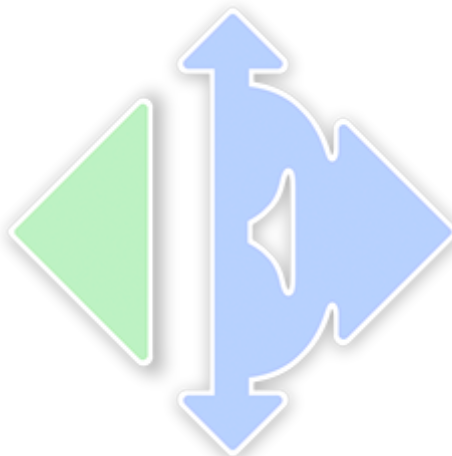
Ved eventuell utleie plikter sameier å gjøre eventuelle leietakere oppmerksom på gjeldende vedtekter.

§ 12 FORHOLD MELLOM EIERE

Felles ledninger for elektrisitet, telefon og kabel-TV, innvendige kloakkledninger ned til stakekum, samt utvendig drenering er utover forsikring og egenandel sameiets ansvar. Det samme gjelder for felles hovedvannledninger inn til stoppekran og hovedkloakknettet ut fra stakekum. Sameiet ivaretar i fellesskap alt vedlikehold av fellesareal, veier og felles bygninger etter beslutning av styre og/eller årsmøtet. I tilfelle brann skal den enkelte eier være forpliktet til å restaurere eller gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Garasjeanlegg og eventuelt andre felles eiendeler skal til enhver tid være fullverdiforsikret mot brann og andre skader.



Selveier rekkehus (ende)
Ridderkleiva 54 A
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 19/05/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 637
Hjemmelshaver:	Kristine Nåvik Hanssen og Anders Kristensen
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	Ideell andel 1/1
Tomt:	260 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.05.24
-----------------------	----------

Boligen ble kontrollert på dagtid. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen. Deler av boligen har møbler og inventar som står i veien for inspeksjon på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:	Kristine Nåvik Hanssen og Anders Kristensen
-----------------------	---

Tilstede under befaringen:	Anders Kristensen og Mikkel Degland (tlf:93624183)
-----------------------------------	--

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
----------------------------	-----------------

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet flat tomt med steinbelagt inngangsparti. Hage beplantet med plener og prydbusker. Stort felles grøntområde med sittebenker, sandkasse, klatrestativ og husker. Bilfritt med asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Støpt gulv i kjeller. Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av ytterpanel. Saltakkonstruksjon i tre teknet med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, men har synlige bruksmerker på overflater. Normale oppgraderinger av kosmetisk/overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting/vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peis i stuen 1.etg. Elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad, vaskerom/bad og vindfang. Forøvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler utvendig ved trapp, foran bod og ut mot felles vei i følge eier.

ROMHØYDER:

Etasje 2: Gang 2,40m, bad 2,05m - 2,31m, 3 soverom 2,16m - 2,40m.

Etasje 1: Vindfang 2,38m, wc 2,40m, trappegang 2,39m, kjøkken 2,40m, stue 2,39m.

Underetasje: Trappgang 2,11m, vaskerom/bad 2,09m, kjellerstue 2,16m og to innvendige boder 2,18m.

DOKUMENTKONTROLL:

2022

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

Elflex varmemefolie 21,5 m².

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

Ny kurs, Montere nye stikkontakter i Elko plus.

- Ny stikkontakt over kjøkkenbenk fra stikk til kjøleskap.

- Flytte punkt for teknisk stikkontakt til platetopp.

- Flytte stikkontakt til ventilator

- Flytte/Montere 3 stk ny stikkontakter bak skap i kjøkken

- 1 stk ny påvegg stikkontakt oppunder overskap.

- Bytte stikkontakt i stue til Elko plus rehab uten jord

,Ny komfyrvakt,Bytte brytere

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

Opplegg av to easee billadere.

En lader fra huset m ny 32a kurs montert i utebod styrt m equalizer fra tibber.

En lader i garasjen m ny 16a kurs og seriemåler montert i skap for fellesannlegg.

2021

Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll sikringsskap bed beskrivelse:

ombygging sikringskap.

Byttet UZ elementer med jordfeilautomater.

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

Byttet stikkontakter, brytere og 2 termostater

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på badene.

Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Synlige siporexelementer i bodene ,kjellerstue og vaskerom / bad.

Malte overflater i øvrige rom.

GULV:

Fliser på badene og i entré.

Støpte såler i bodene.

Vinylbelegg på separat toalettrom.

Parkett / laminat i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med normal bruksslitasje, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

Annet med tilstandsgrad 2 / 3:

TG3: Ved soverom i 2.etg. ved siden av bad registreres det retningsavvik på gulv, det ble på det meste målt 30mm totalt avvik i rommet.

TG2: Andre rom i 1. og 2.etg. er retningsavvik målt til totalt 20mm eller mindre. I underetasje er det målt 5-10mm totalt. Gulvflis ved vindfang har hulrom / bom og skadet flis på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Kjelleretasje oppgradert etter vannskader i 2017.

Kjøkken oppgradert i 2022.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	45				45	
Etasje 1	53	9		24	53	
Underetasje	49				39	10
SUM BYGNING	147	9		24	137	10
SUM BRA	156					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje i felles rekke		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

BRA-i:

Etasje 2: Gang, bad, 3 soverom.
 Etasje 1: Vindfang, wc, trappegang, kjøkken, stue.
 Underetasje: Trappegang, vaskerom/bad, kjellerstue og to innvendige boder.

BRA-e:

Etasje 1: Sportsbod ved entré, redskapsbod i hagen.
 Garasje i felles rekke.

MERKNADER OM AREAL:

2.etg. er ikke målbar i sin helhet da det ved knevegger er skråhimlinger med takhøyde lavere enn 1,9m på soverom og takkonstruksjonen er bygget opp med takopplett. Garasje i felles rekke, redskapsbod i hagen og sportsbod ved entré er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e. Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for balkonger og terrasser for boligen.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Garasje i felles rekke med elbillader og elektrisk leddport. Utebod ved entré med elbillader montert på vegg.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

19/05/2024

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss, det registreres noe mindre oppsprekking i overflate på grunnmur ved vindu til gavlsiden av boligen.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, om dette bare er i overflate ved blomsterbed eller om knotteplast går videre ned i terreng er ikke undertegnede eller eier kjent med. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det ikke ble observert unromale fuktverdier ved hullboring i utforet vegg under terreng.

TG2:

Vurderes da antatt drenering har passert forventet levetid. Det bør påregnes å gjøre tiltak med drenering.

For grunnmur registreres det mindre områder med riss og sprekker i mur ved vindu til bod kjeller på gavlvegg.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng bestående av plenarealer, brostein og terrasser.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er noe flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk med malt stående kledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det registreres lufting og musebånd i underkant av kledning på området ved gavlvegg der det er mulig for inspeksjon på underside kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2stk vinduer byttet i 2017 med tolags isolerglass. Vinduer i kjeller fra byggeår. Øvrige vinduer og hev/skyvedør til terrasse med tolags isolerglass fra byggeår, glass skiftet ut i senere tid.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Innvendige hvitmalte dører med 3-speils og slette overflater.

Inngangsdør fra 89 med glassfelt.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ikke avdekket nevneverdige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2:

Hull i dør til sportsbod ved entré, hullet er laget for å ta ut lader til elbil i følge eier.

Kjellervinduer antatt fra byggeår med avflassing på karmer utvendig og ingen tegn til beslag mot murkonstruksjoner.

Vrider til vindu på hovedsoverom i 2.etg. er ikke riktig, det må påregnes å skifte vrider til dette vinduer for at det skal lukkes som tiltenkt fra produksjonsår.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra innside 2.etg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er innvendige skråhimlinger på deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og har normal bruksslitasje, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved shingelen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noen avflassing av maling på vindskier og mindre områder med avflassing på beslag.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det er mindre områder med behov for mer vedlikehold ved vindskier og beslag som er synlig fra bakkeplan.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

2.etg. i boligen uten tilgang til eventuelt loftkonstruksjon. Taket er en gjenbygget konstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse med trapper ned til hage i trekonstruksjoner.

Terrassen er en gjenbygget konstruksjon og har ikke mulighet for videre inspisering av underliggende dimensjonering o.l.

Overflater med normal bruksslitasje, det fremkommer noen området hvor planter/potter har stått over tid og laget frageforskjeller i overflatene.

Innvendige trapper i malt utførelse.

TG2:

Innvendige trapper med bruksslitasje på overflater og for store avstander mellom stående spiler i rekkverkene. Deler av trapp mangler håndløper på vegg.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 2.etg.**

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 1997 i følge eier.
 Flislagte vegger og malt himling.
 Dusjhjørne med fastmontert dusjvegg og hånddusj.
 Gulvmontert toalett.
 Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.
 Ventilasjon med naturlig avtrekk på vegg og tilluft under dørblad ved terskel.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Veggflis ved dør med sprekk ved innfestning til knagg på veggen. Sprekkdannelse mellom vegger og taklist/himling. Oppsprekking på dørgerikt i underkant mot flisgulv. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varme.

Det registreres fall mot sluk i dusjsone, men ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk generelt. Skulle det bli lekkasjer ved wc eller servant utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann renne mot sluk grunnet flislagt oppkant ved dusjsone.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall op gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelse i silikonering til fliser.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk med klemring og synlig bunnmembran mot klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membran er ikke dokumentert, membranen kan ikke verifiseres innenfor klemring i sluk eller andre deler under støp og flis hvor den ikke er tilgjengelig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet og eventuell membraner er fra 1997.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (på soverom mot tilstøtende vegg mot dusj). Fuktmåling med pigg i svill/trevirke ga ikke unormale utslag.

TG2:

Det må påregnes å totalrenovere badet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom badets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid.

En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom / bad u.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/bad fra 1997 i følge eier.

Flislagte vegger og himling i synlige siporex elementer.

Dusjhjørne med fastmontert dusjvegg, skyvedører og hånddusj.

Varmtvannstank plassert i nisje bak forheng med tilgang til stoppekran og vannmåler.

Opplegg for vaskemaskin.

Benkeskap med speil, utslagsvask og to greps blandebatteri.

Benkeplate med åpne løsning under.

Ventilasjon med naturlig avtrekk på vegg.

Tett terskel ute tilluft.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet og tett terskel ved dørblad. Utvendig hjørne mellom bereder og dusj med oppsprekking i fuger.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varme.

Det registreres fall mot sluk i forhøyet dusjsone, men ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk generelt. Hjelpesluk i dusj og hovedsluk under servant.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall op gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelser og muggsporer i silikonerings til fliser. Det registreres hulrom / bom under gulvflis.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk uten synlig klemring eller synlig membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membran er ikke dokumentert, membran kan ikke verifiseres i sluk eller andre deler under støp og flis hvor den ikke er tilgjengelig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet og eventuell membran er fra 1997.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (i bod mot tilstøtende vegg mot servant og bereder). Fuktmåling med pigg i svill/trevirke ga ikke unormale utslag.

TG2:

Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid.

En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med snekkerbygde fronter til underskap i følge eier. Komposittstein benkeplate med planlimt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Ventilator med mekanisk avtrekk ut. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Merknader: I følge eier er underetasjen senere pusset opp grunnet overvann i 2017.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt betonggulv på grunn med parkett i kjellerstue og gang, fliser på bad og støpte såler i bodene.

Overflatene med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i yttervegg mot terreng i kjellerstue ved utvendig hjørne mot garasjer.

Det ble målt fukt med pigg i bunnsvill der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 9,6 vekt%.

TG2:

Vurderes da det registreres føyede verdier ved overflatemålinger på støpe såler i bodene samt 19,3 vekt% ved fuktmåling på fotlister i bodene som er et tegn på kapillært oppsug fra grunn. Tilstanden bør overvåkes fremover og tiltak med utvendig drenering bør påregnes på sikt da dette antagelig er fra byggeår.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979 / 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av kobberør antatt fra byggeår. Og rør i rør til kjøkken. Det er i følge eier lagt opp rør-i-rør fra kjeller og opp til badet i 2.etg. i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2022.

Gulvmontert toalett for badet i 2.etg. og separat toalettrom ved entré.

Stoppekran plassert i vaskerom/bad u.etg. og fungerer etter hensikten.

Avløpsrør av plast.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da anlegget har passert sin forventede levetid. Tiltak bør påregnes.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert på vaskerom/bad i underetasje med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Ventilasjon fra kjøkken tilkoblet mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon for våtrommene og separat toalettrom. Tilluft til boligen fra ventiler i vegger, vinduer eller åpningsbare vinduer.

TG2:

Kun naturlig ventilasjon for badene og separat toalettrom. Tett terskel for vaskerom / bad u.etc.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1979 / 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet. Sikringsskap i entré med tilhørende kursfortegnelse. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er fremlagt samsvarserklæringer - se dokumentkontroll.

Merk: det registreres hull i overkant av skap inne i sikringsskap som burde tettes tilstrekkelig.

Eier opplyser om:

Det ble byttet ut til automatsikringer i 2022 ved OK Elektro AS. Det ble da lagt opp nye kurser for nytt kjøkken og også elbil-lader.

Varmefolie i kjellerstue ble også flyttet på egen kurs etter en reklamasjonssak på defekt folie. Varmefolie er derfor lagt ny i 2022/2023.

Merknader: 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Kjelleretasje / kjellerstue har ingen godkjent rømningsvei ved vinduer og er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav.

Tilleggsopplysninger fra hjemmelshaver:

Kjeller ble oversvømt i 2003/2004 og rehabilitert etter dette.

Kjeller ble også delvis rehabilitert etter mindre innsig av vann fra gulv i 2017. Begge disse sakene skyldtes kommunens drenering i tilstøtende eiendommer og skal være utbedret.

Mesteparten av stikk/brytere og følere er byttet i tidsrommet 2021-2022 og utført av OK Elektro As.

To stk elbil ladere installert av Jensen Elektriske i 2022. En av laderne er påkoblet sameiets strømmnett med egen strømmåler og blir fakturert gjennom sameie.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Vurderes da antatt drenering har passert forventet levetid. Det bør påregnes å gjøre tiltak med drenering. For grunnmur registreres det mindre områder med riss og sprekker i mur ved vindu til bod kjeller på gavlvegg.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Hull i dør til sportsbod ved entré, hullet er laget for å ta ut lader til elbil i følge eier. Kjellervinduer antatt fra byggeår med avflassing på karmen utvendig og ingen tegn til beslag mot murkonstruksjoner. Vrider til vindu på hovedsoverom i 2.etg. er ikke riktig, det må påregnes å skifte vrider til dette vinduer for at det skal lukkes som tiltenkt fra produksjonsår.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad vurderes da det er mindre områder med behov for mer vedlikehold ved vindskier og beslag som er synlig fra bakkeplan.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Innvendige trapper med bruksslitasje på overflater og for store avstander mellom stående spiler i rekkverkene. Deler av trapp mangler håndløper på vegg.
7.1.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Veggflis ved dør med sprekk ved innfestning til knagg på veggen. Sprekkdannelser mellom vegger og taklist/himling. Oppsprekking på dørgerikt i underkant mot flisgulv. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet.
7.1.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredstillende fall op gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelser i silikoner til fliser.
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
7.2.1	Vaskerom / bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Ujevne silikoner og muggsporer i silikon dusjsone. Naturlig ventilasjon på badet og tett terskel ved dørbled. Utvendig hjørne mellom bereder og dusj med oppsprekking i fuger.
7.2.2	Vaskerom / bad u.etg. Overflate gulv
	Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredstillende fall op gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noen mindre sprekkdannelser og muggsporer i silikoner til fliser. Det registreres hulrom / bom under gulvflis.
7.2.3	Vaskerom / bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 1997 som eier opplyser om har den passert sin forventede levetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	Vurderes da det registreres føyede verdier ved overflatemålinger på støpe såler i bodene samt 19,3 vekt% ved fuktmåling på fotlister i bodene som er et tegn på kapilært oppsug fra grunn. Tilstanden bør overvåkes fremover og tiltak med utvendig drenering bør påregnes på sikt da dette antagelig er fra byggår.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad vurderes da anlegget har passert sin forventede levetid. Tiltak bør påregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Kun naturlig ventilasjon for badene og separat toalettrom. Tett terskel for vaskerom / bad u.etc.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240087		
Adresse	Ridderkleiva 54A				
Postnr.	1386	Sted	ASKER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 1 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jernbanepersonalets Forsikring - JBF	Polise/avtalenr	2031302		
Selger 1 Fornavn	Kristine	Etternavn	Nåvik Hanssen		
Selger 2 Fornavn	Anders	Etternavn	Kristensen		

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 Defekt termostat på vaskerom i kjeller.

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

OK-Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet termostat ved Terje Kristiansen - januar 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Dokumentasjon foreligger

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

Asker Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flytting og kobling av vann i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.

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

Nei Ja Kommentar Tidligere eier har opplyst om vanninnsig i kjeller i 2003/2004 og august 2016 grunnet ekstremvær og utfordringer med kommunens drenering. Kommunen skal ha utbedret dette i senere tid.

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 Små riss i grunnmur ved kjellervindu.

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 skjeggre 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

Asker glassmester?

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny terrasse bygd på egeninnsats i juli 2022. Opplyst av tidligere eier at de fleste glass i vinduer samt to stk vinduer i sin helhet ble byttet i forbindelse med etterisolasjon og ny kledning på en vegg i 2017.

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

OK-Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sikringssskap 2021

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

Nei Ja Kommentar Ja

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

Nei Ja Kommentar El kontroll og utbedring av punkter ved denne i Januar 2023

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

Nei Ja Kommentar En montert i bod foran huset og en knyttet til sameiets el anlegg i garasje. Begge installert av Jensen elektriske AS i februar 2022

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

En beboer i sameiet har slitt med rotter og sameiet har installert giftstasjoner da det ble observert rotter i området for ca 2 år siden. Lenge siden vi har hørt noe om nye observasjoner og mye kan tyde på at dette var i forbindelse med bygging av ny ishall i samme tidsrom som observasjon.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Mesteparten av stikk/ brytere/ termostater oppgradert i tidsrom 2021/2022.

Ny varmemefolie i kjellerstue i 2022 etter reklamasjon på defekt folie som ble installert i forbindelse med oppussing av kjeller i 2016.

Alle gulv i 1. og 2. etasje er byttet ut i 2021.

Alle vegger og tak i 1. og 2. etasje er sparklet og malt i 2021.

På det ene soverommet er et tidligere kott åpnet opp og gjort til en del av soverom i 2021.

Nytt kjøkken i mars/april 2022.

Ny kledning og isolasjon på sør-veggen i 2017.

Ny peisovn installert i 2017

Ny terrasse i 2022

Alle glass i vinduer i 1. og 2 etasje byttet i 2017 og to stk nye vinduer i sin helhet på sørveggen.

Kjellerstue totalt rehabilitert i 2003/2004 og i 2016 etter oversvømmelse grunnet ekstremvær og trøbbel med overvann i hele området. Kommunen skal ha utbedret dette i senere tid.

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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

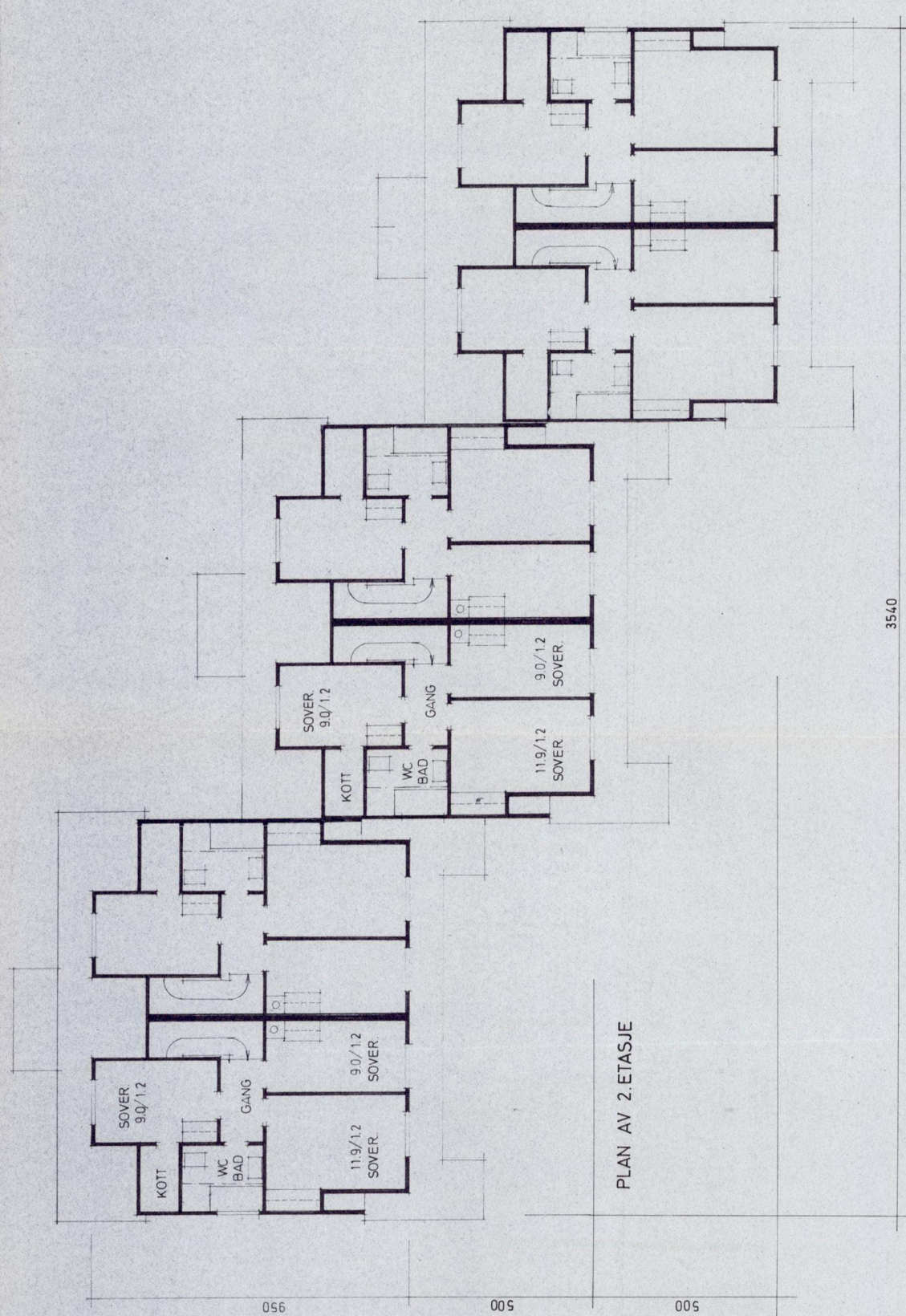
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmeidleren 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



PLAN AV 2. ETASJE

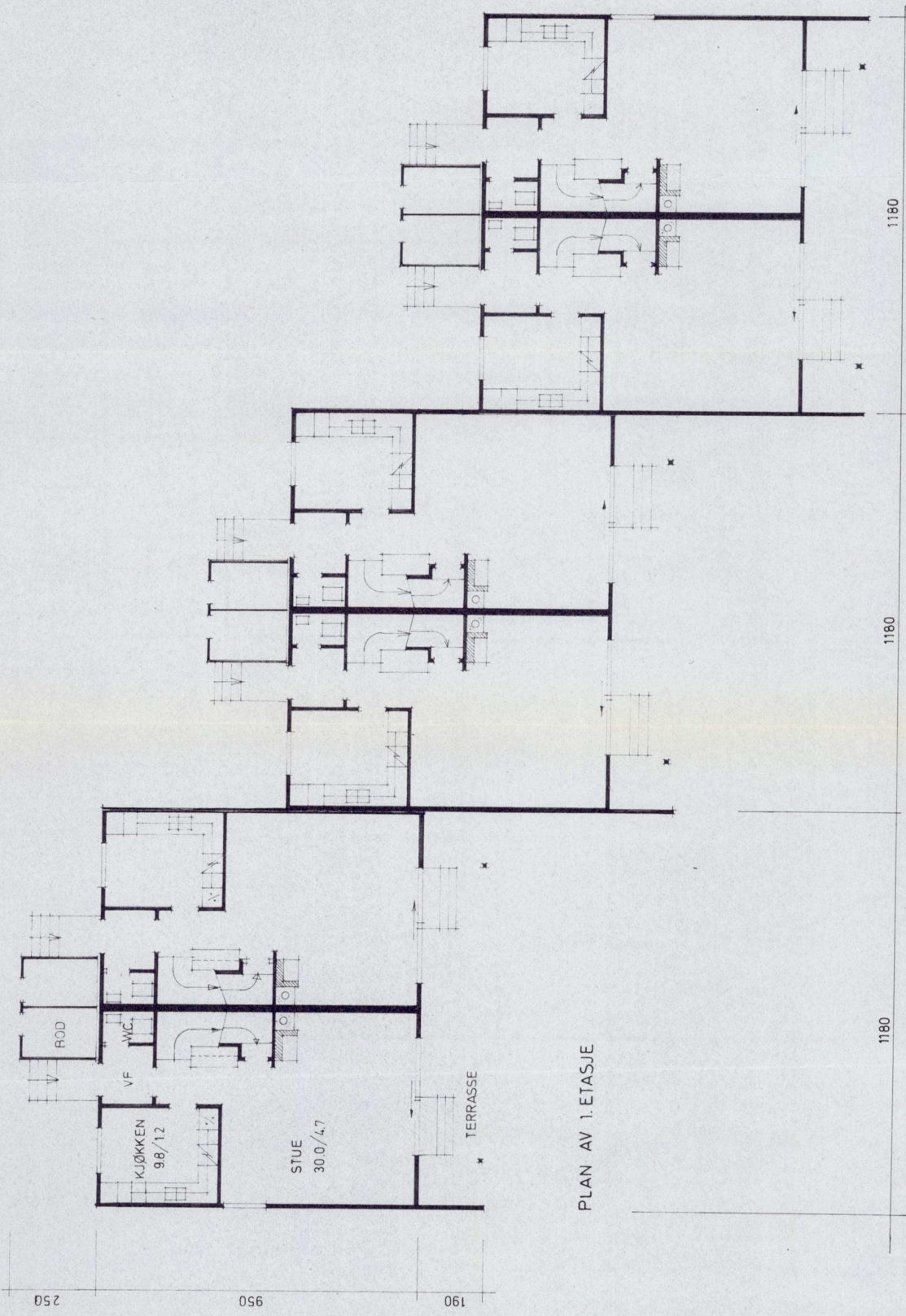
ASKER 20.04.1977
 00580 20.04.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
 REKKEHUS MÅL 1:100
 RIDDERKLEIVA 54 - 54 F
 ASKER 20.4.1977

9

TEGNING NR 133

3540



PLAN AV 1. ETASJE

ASKER
BYGGINGSVERK
00500 20.1.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54 - 54 F
ASKER 20.4.1977

8

TEGNING NR 132

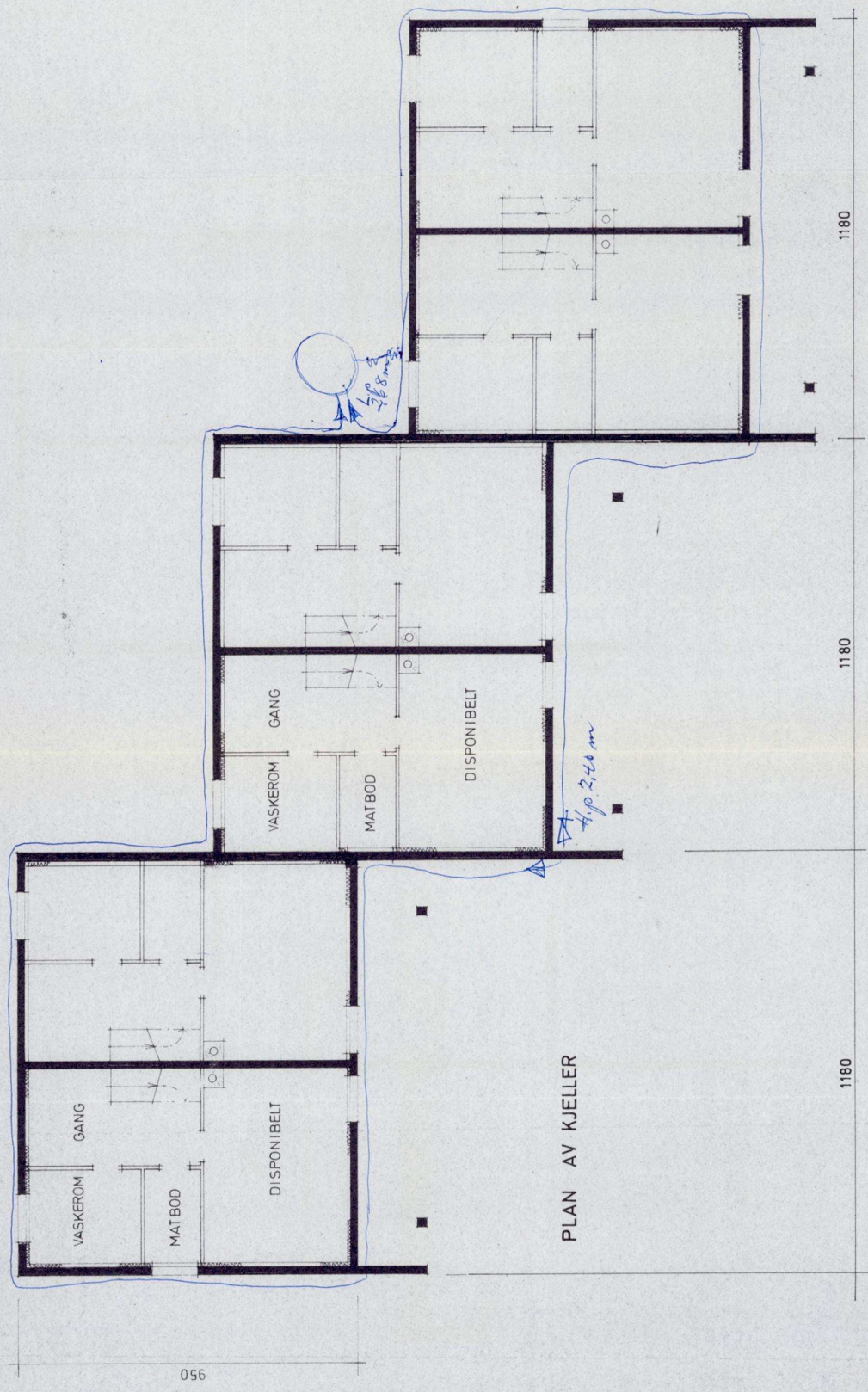
19

ASKER
BYGHTEGNINGEN
00500 201

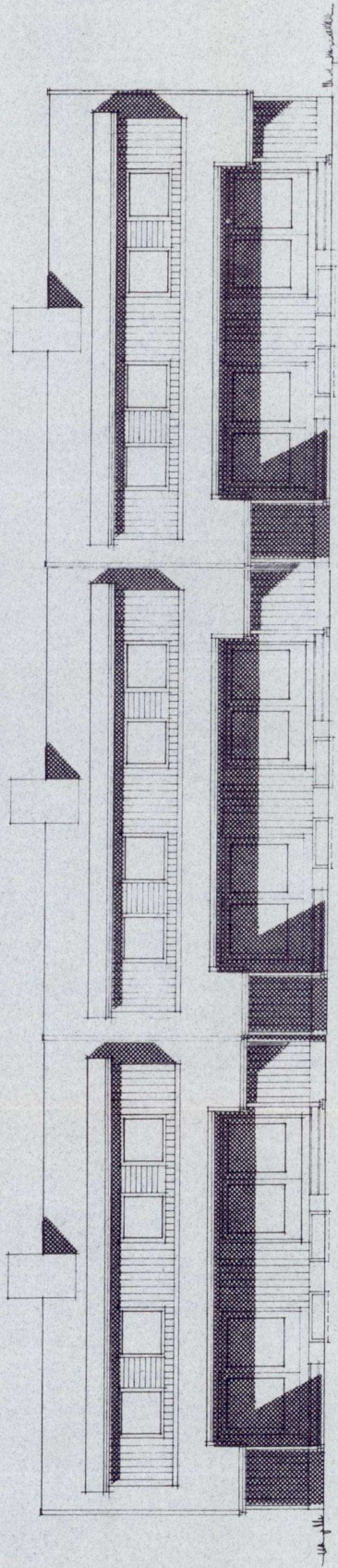
GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54 - 54F
ASKER 20.4.1977

7

TEGNING NR 131



PLAN AV KJELLER



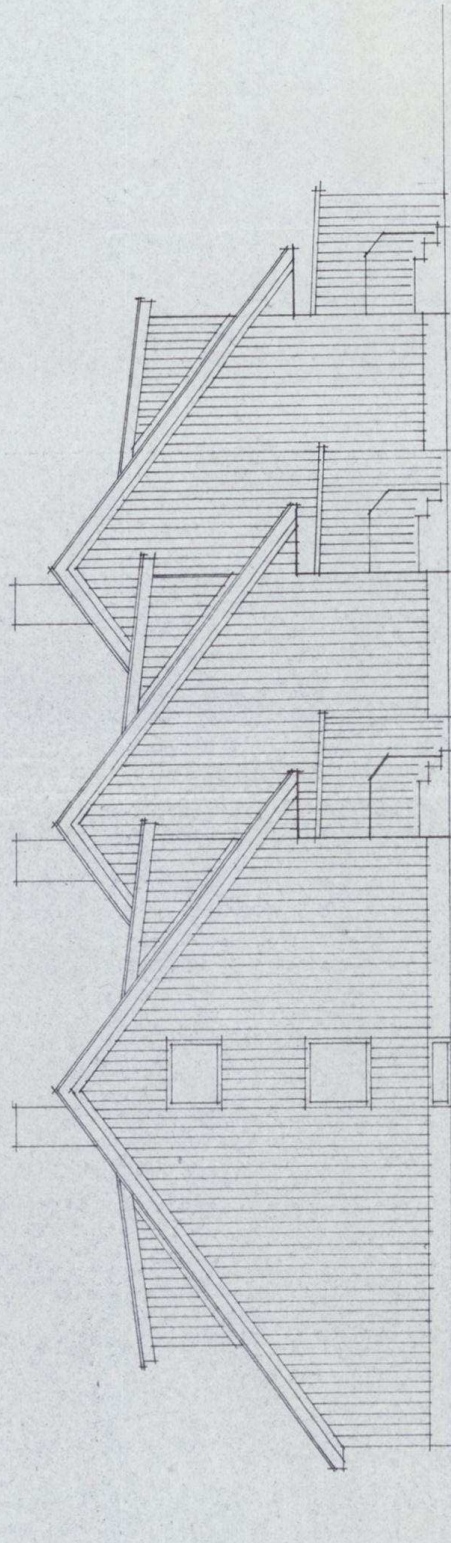
FASADE MOT SYDVEST

ASKER
BYGGEREGISTR. NR.
00530 28.04.77

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54 - 54 F
ASKER 20.4.1977

6

TEGNING NR 137



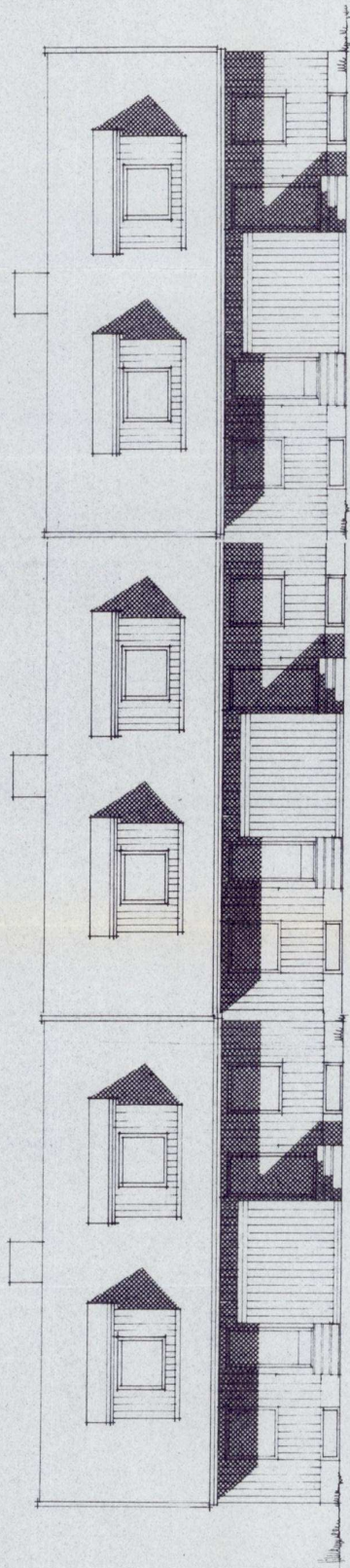
FASADE MOT SYDØST

ASKER
PVC
0000 20 1977

GNR 55 BNR 134, NEDRE BLEIKER
REKKE HUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54 - 54 F
ASKER 20.4.1977

5

TEGNING NR 136



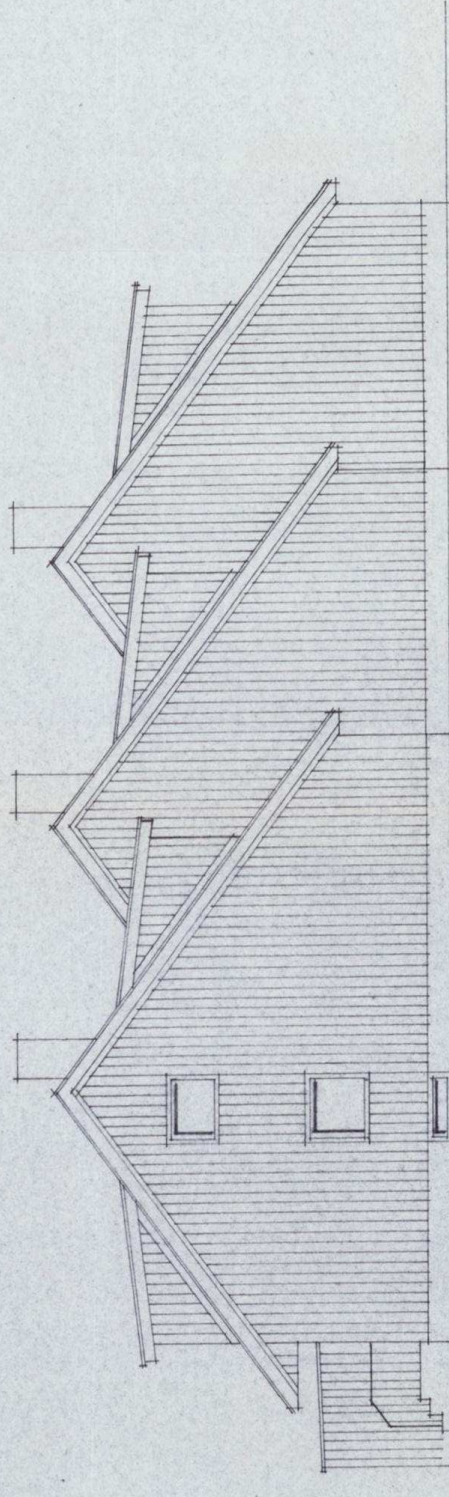
FASADE MOT NORDØST.

ASKER
FYSKAPTEKNIKEN
00530 20 00 77

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54 - 54 F
ASKER 20.4.1977

4

TEGNING NR 135



FASADE MOT NORDVEST

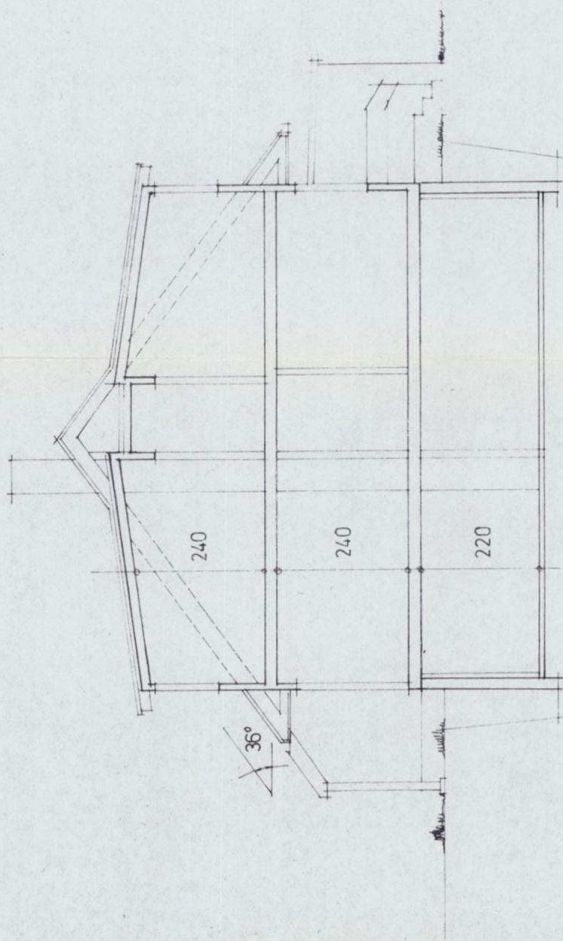
ASKER
BYGNINGSVESEN
00530 20.04.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54-54F

ASKER 20.4.1977

3

TEGNING NR 138



SNITT

ASKER
P. WILHELMSEN
00580 20. Mai 77

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 54-54 F
ASKER 20.4.1977

2

TEGNING NR 134

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ridderkleiva 54B-C-D-E			55	134	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Seksmannsbolig	20/5-77	dato 8/6-77	sak 253/77-B	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Batir A/S	Klingenbergt. 7, Oslo 1				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
----- " -----	----- " -----				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Tømmern. Reidar Kristiansen	Tormodsgt. 3 B Oslo 11				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker, den 17. oktober 1978


 Jan Erik Istad

bygningssjefen


 Harald Aas

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 12.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	637	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ridderkleiva 54A, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 993,26 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	4 311,50 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

142

Stadfestet den 3. juli 1975

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Örjan Miljeteig-Olssen

(sign.)

Reguleringsbestemmelser for del av Nedre Bleiker, gnr. 55, bnr. 134.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsens skal være maks. 1 og 2 etasjer som påført planen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering bestemmer annerledes.

§ 4.

Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. familieleilighet og 1,0 plass pr. småleiligheter, herav min. halvparten i garasjer/carportar.

Hensettelse/parkering av kjøretøyer, herunder campingvogner er ikke tillatt innen reguleringsområdet for øvrig.

§ 5.

Traseer for atkomstveier er fastlagt i reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

Kjøreadkomst til parkeringsplassen skal skje direkte fra Ridderkleiva, ikke fra områdets interne veinett som forutsettes kun nytted som gangsti og for nødvendig biltransport til boligene.

§ 6.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei.

For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Veilovens §§ 29 og 31.

§ 11.

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

§ 12.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 – videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene – jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 13.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14.

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



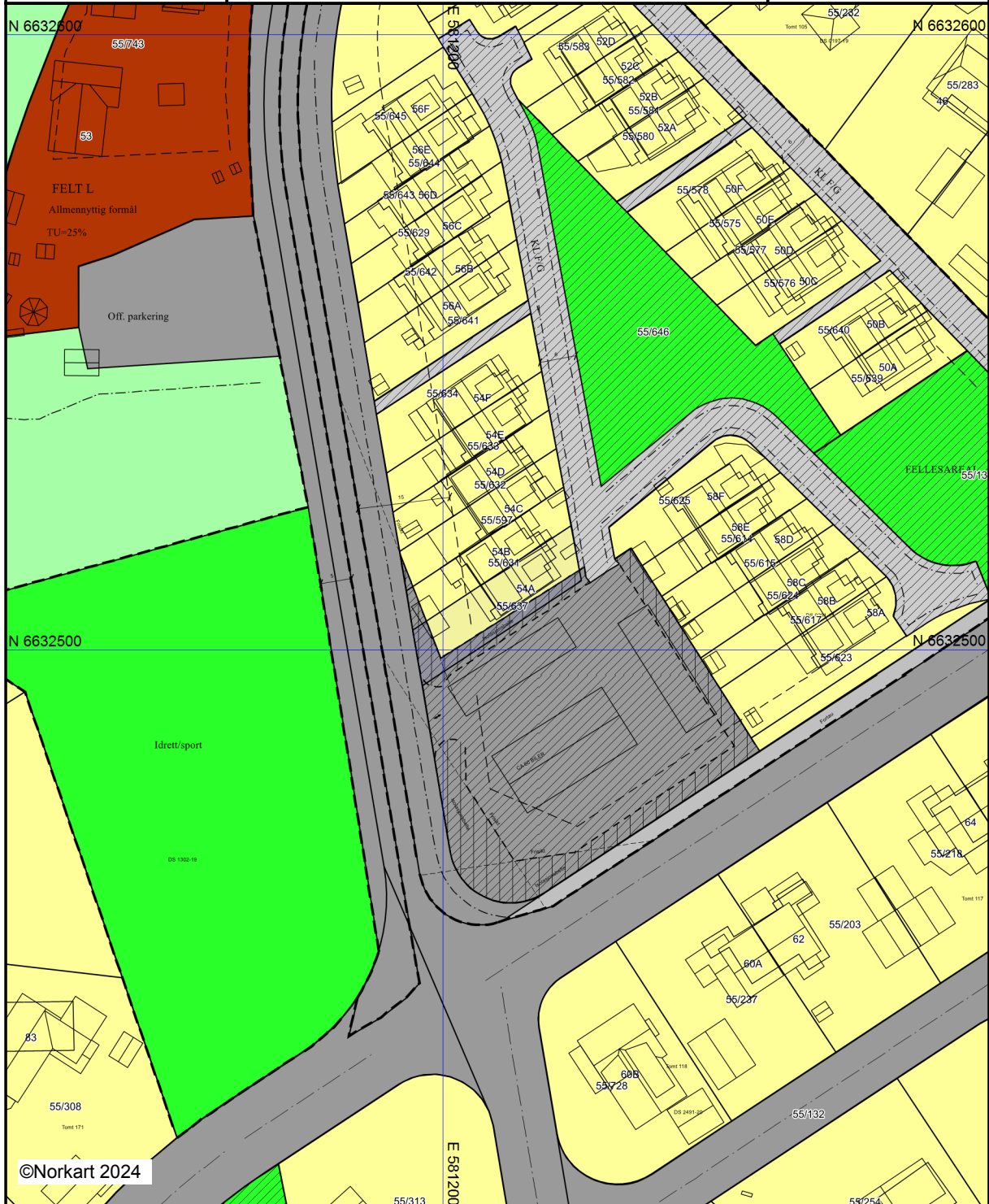
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/637
Adresse: Ridderkleiva 54A
Dato: 12.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024










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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Park
	Anlegg for idrett og sport
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005308/cwmupffahe>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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 juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 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 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no