



Æ

Torpstubben 72

1389 Heggedal • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	167

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

Torpstubben 72, 1389 Heggedal

MATRIKKE

Gnr. 67 Bnr. 377 Snr. 9 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 130 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 130 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 71 kvm

AREAL

Primærrom: 125 kvm, Bruksareal: 130 kvm, BRA-i: 130 kvm , TBA: 71 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1992

TOMT

Eiet tomt 2597 kvm

PRISANTYDNING

5 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 30.04.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))

kr 133 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 433 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 442 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 980 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Ole-Kristian Aakre-Larsen Elisabeth Aakre-Larsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Torpstubben 72, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- Uteplasser på begge sider av boligen
- Gode solforhold med sol fra morgen til kveld
- Flott sjøutsikt og utsikt mot Holmenkollen
- Peis i stuen
- Garasje med stor hems og romslig bod
- Parkeringsplass utenfor garasjen

Høydepunkter om nærområdet:

- Meget barnevennlig område med gode oppvekstvilkår
- Lekeplasser for barna
- Barnehage på området
- Trafikksikker skolevei ned til Arnestad og Vollen skoler
- Kort vei til Vollen, Heggedal og Asker sentrum
- Båt til Aker brygge fra Vollen (parkering ved båten)

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Fredrik von Krogh på fvk@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det følger med en garasje plass samt en parkeringsplass utenfor garasjen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger på Torp-Høymyrfeltet - øverst i åskammen over Vollen/Bjerkås. Boligen ligger i en rolig gate i et attraktivt og meget solrikt område. Her er det både svært barnevennlig og lite trafikk. Det er flere lekeplasser rett ved boligen, samt barnehage på feltet (Se:

<http://www.torp.hoymyr.barnehage.no>). Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Lysløyper og skiløyper ligger i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til

fjorden og populære Sjøstrand som er et yndet badested for familier. Det er også kort vei til Vollen sentrum.

Vollen Handelssted

Vollen Handelssted er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskvulp og duften av nybakte boller 7 dager i uka, er bare noe av det Vollen handelssted i Asker har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt på den populære og nylig restaurerte restauranten Vitos på brygga. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Vollen har også fått et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema-butikk, apotek, sushirestaurant, frisør, delikatesse m.m. I Vollen finner man også to legesenter, tannlege og seniorsenter.

Heggedal har en spennende tid i møte!

Heggedal er Askers satsningsområde med store planer for fremtiden. Nye Heggedal sentrum er i ferd med å reises, og vil blant annet bestå av 42.000 m2 med butikker, kafeer, kontorer, boliger, treningssenter, teaterscene og en lang rekke andre servicetilbud. Totalrenovert stasjon og nye boligblokker i vannkanten er allerede på plass. Det er nærhet til marka med gode tur- og skimuligheter. Her er det en rekke flotte turstier, oppkjørte skispor til glede for både store og små. Ellers er det kort kjøretur til Asker sentrum med alle forretningstilbud, samt flere kafeer, spisesteder, kino, kulturhus m.m.

Heggedal sentrum tilbyr servicetilbud som lege, tannlege, bibliotek, frisør og helsestasjon samt fasiliteter som café og dagligvarebutikker. Heggedal fabrikk holder åpent galleri i regi av kunstnere og Asker kunsthøgskoles studenter. Heggedal hovedgård er en idyllisk og fredet gård som ligger like ovenfor sentrum, denne kan leies ved ulike arrangementer. Fritidsanlegg finner du både ved Heggedal ungdomsskole og på Gjellum. Her er det et variert tilbud for hele familien.

Skole og barnehage

Området sogner til Arnestad skole, hit går det skyttelbuss for de minste barna. Som nevnt ligger det en barnehage like nedenfor boligen, men det er også flere andre barnehager i nærområdet. De nærmeste foruten Torp Høymyr barnehage er Bjerkås barnehage på Bjerkås og Heggedalskogen barnehage i Heggedal. Området sogner til Vollen ungdomsskole som er lokalisert ved siden av Arnestad barneskole. Her er det også fotballbaner og volleyballbane. Det er flere videregående skoler i Asker, de nærmeste er Bleiker og Asker videregående skoler som begge ligger ved Asker sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 5 minutters kjøring til Heggedal stasjon. Man kan parkere ved togstasjonen. Toget tar deg til Asker på 10 minutter og Oslo på ca. 35 minutter. Herfra kan du også ta bussen til Vollen. Fra Vollen sentrum går det båt inn til Aker brygge. Deg går matebuss som korresponderer med båten like bortenfor boligen. Båten har tre avganger morgen og tre avganger hjem på ettermiddagen. Båten bruker ca. 30 minutter og går hele året. Det er også parkering ved båten.

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 shopping muligheter 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, teater sal 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 kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune.. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

BEBYGGELSE

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

TOMT

Eiet tomt, 2597 kvm

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

ADKOMST

Om man kommer fra Oslo ta av E-18 ved Asker og følg Røykenveien til venstre i rundkjøringen mot Heggedal. Følg denne veien i ca. åtte kilometer. På veien passerer man veien ned til Risenga idrettssentrum på venstre hånd og Asker brannstasjon på høyre hånd. Videre forbi Rema på Gullhella og over Eidsletta, et yndet sted for skigåing og Barnas skiskole. En drøy kilometer til er man i Heggedal og man tar da rett frem i Heggedals eneste lyskryss ved nærsenteret. Etter ca. 1 kilometer tar man til venstre inn på Rustadveien. Denne veien

fortsetter du på i ca. 1,5 kilometer, ta så til venstre inn til Torpmarka. Følg veien til du får Torpstubben på høyre hånd.

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

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Rekkehus

1. etasje:

- BRA-i 50 m²: (Alle rom)

- TBA 59 m² (Terrasse, veranda og to plattinger)

Underetasje:

- BRA-i 50 m²: (Alle rom)

- TBA 71 m² (Terrasse)

Loft:

- BRA-i 30 m²: (Alle rom)

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 35 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 30 kvm av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 kvm.

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: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering: Dreneringen er fra byggeår. Uskjent om nedløpsrør for takvann ledes ned i dreneringsrør. Svakt skrånende tomt.

Grunnmur: Det er grunnmur i betong

Etasjeskiller: Etasjeskille av trekonstruksjoner

Yttervegger: Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Vindu og dører: Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1992). Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1992). Takvinduer med karmen av tre, og tre-lags glass av nyere dato.

Tak: Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp fra 2017 (eiers opplysning). Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 71%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 23%

TG3- strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 6%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten

Våtrom - Bad (side 8)

Våtrom - Vaskerom (side 9)

Kjøkken (side 9)

Rom under terreng (side 10)

Loft - innredet (side 10)

Loft - uinnredet / råloft (side 10)

Innvendige trapper (side 11)

Tekniske anlegg (side 11)

Elektrisk anlegg (side 12)

Dører og vinduer (side 13)

Yttertak (side 13)

Balkonger, terrasser, veranda (side 13)

Drenering (side 14)

BRUKSAREAL

Bruksareal: 130 kvm

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Velkommen inn! Vel inne i boligen møter vi en romslig entré med garderobeskap. Her er det god plass til å ta imot gjester og henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Deler av rommet er opprinnelig et soverom, men er innlemmet i entreen. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen har store vindusflater som sørger for mye naturlig lys inn. Det er god plass til å møblere med sofagruppe og spisestue. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende TV-møbel. I spisestuen er det god plass til langbord om det kommer mange gjester på besøk. I dag er spisestuen innredet med et rundt spisebord som innbyr til sosiale og koselige måltider. I denne delen av stuen er det også et flott peis som gir ekstra hyggelig stemning til måltider. Det er utgang til en balkong fra stuen. Det er parkett på gulvet, malte flater på

veggene og takessplater i taket.

Balkong utenfor stuen

Balkongen utenfor stuen har god plass til utemøbler. Det er markise over balkongen, perfekt om det kommer noen regndråper eller solen blir for sterk. Her er det sol til sent på kvelden i sommerhalvåret.

Kjøkken med spiseplass

Det flotte kjøkkenet har adkomst fra entreen. Kjøkkenet har moderne innredning og benkeplate i laminat. Her er det gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. På kjøkkenet er det også en hyggelig spiseplass for hverdagsmåltider eller når barna skal gjøre lekser. Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i taket.

2. etasje

Loftstue

Med barn i hus er det praktisk med flere oppholdsrom. Loftstuen har mange bruksområder. Her kan det være både TV-stue, lekerom og hjemmekontor. Det er satt inn flere takvinduer som gjør rommet lyst og hyggelig. Det er adkomst til loft via loftsluke. Loftstuen har 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Soverom

I 2. etasje er det også et soverom. Her kan man ligge i sengen og se på stjernene. Rommet passer godt som både soverom og kontor. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Underetasje

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Rommet vender ut mot hagen og er skjermet og rolig. Det er laminatgulv, tapet og mur på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Det er ytterligere et soverom i underetasjen. Her er det god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Fra dette soverommet er det også adkomst til terrassen. Det er laminatgulv, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Bad

Badet er av god størrelse og fremstår som lyst og pent. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant og godt med oppbevaringsplass. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Terrasse

Terrassen har utgang fra det ene soverommet og er delvis overbygget og har god plass til utemøbler. Fra terrassen er det direkte adkomst til en hageflekk. Terrassebordene er fra 2022 og ble beiset i 2023.

Oppgraderinger de senere år

April 2024 - Parketten i stuen er slipt og lakket (Firma Johansen & Sønn Gulvsliper AS)

April 2024 - Ny platetopp på kjøkken

Mars 2024 - Malt tak og vegger i stue, malt vegger ved innvendig trapp og vegger i gang underetasje

November 2023 - Ny inngangsdør (Kjøpt på Maxbo, installert av BYGGSERVICE P. Wolski AS(dør og karm))

April 2023 - Lagt ny takshingel på garasje, byttet takrenner og nedløpsrør, malt våre vegger av dobbelgarasjen. (Arbeidet er utført av TS Håndverk AS)

Juli 2022 - Hele huset malt

Juli 2022 - Lagt nye terrassebord på platting utenfor underetasje, beiset i 2023

Juni 2022 - Oppussing av bad: Helsparklet tak og vegger, satt inn downlights i tak med dimmer og stikk, satt inn nytt toalett og nytt dusjkabinett. (Prosjektledelse ved BOVG Bygg og Våtrom as, rørlegger Veas rør as, elektriker BOVG Elektro as, maler BOVG Eiendomsservice as. Det er gitt 5 års reklamasjonsrett på utførte arbeider. Samsvarserklæring, sluttrapport og annen dokumentasjon finnes i boligmappa)

April 2020 - Utvidet veranda ved inngangsparti med to platåer, lagt fiberduk med grus over og lagt store steinheller i stien opp til huset

Mars 2019 - Oppgradert balkong ut fra stue i 1. etasje: Lagt nytt gulv, satt opp nytt rekkverk, ny takrenne og nedløpsrør, tettet gulv slik at dette fungerer som et tett tak for deler av platting i underetasje

Juni 2018 - Pusset opp hele 2. etasje. Innvendig: Laget loftstue med kontorplass og godkjent soverom, med downlights. Satt inn fire store takvinduer og byttet takshingel, takrenner, nedløpsrør, vindskier og nye bord på yttervegg mot nord. Det er også installert ny takstige, plattform ved pipe og snøfangere på begge sider. (Prosjektansvarlig TS Håndverk as. Samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og godkjent ferdigattest (fasade- og bruksendring) finnes i boligmappa. Det er også lastet opp bilder i boligmappa)

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 07.01.1993 som omhandler nybygg - bolig/garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.2018 som omhandler fasade og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - del av rekkehus. (Denne er for 2. etasje)

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på badet.
Det er en peisovn i stuen

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje -
Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 980 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

Fiber (Telenor T-WE): 6.588,- pr år

Sector Alarm: 7.560,- pr år

Forsikring: 7.215,- pr år

Årlig strømforbruk:

2022: 14.532 kWh

2023: 16.287 kWh

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 4.451,-

Avløp: 5.110,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 559
942,- Som sekundærbolig Kr. ,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Torpstubben 70-88, Orgnr: 911955784

Det er ikke et operativt sameie i Torpstubben 70 - 88 dvs at det
ikke avholdes møter og det foretas da ingen innskudd til felles
konto.

Det er fire enheter på rekken, der naboer i rekken fra nr. 70 - 76
har signert på at de velger sort shingel ved bytte av sine tak i
fremtiden. Dokumentet finnes i nabovarselet på kommunene
sine sider.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Vaskerom: Alt av hyller og innredning på vaskerom inkl. vask og
tørk, medfølger.

Bod i underetasje: Fryseskap medfølger.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

Servitutt på eiendommen:

1992/16633-2/100 Pantsettelseserklæring

02.07.1992

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1010833

Prioritet ETTER 90% AV OMSETNINGSVERDI

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har andel i følgende realsameier:

0/991151-1/100 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:3203 Gnr:67 Bnr:375 1/45

O/991152-1/100 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:3203 Gnr:67 Bnr:376 1/45

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 0220160F

Navn: Torp - Høymyr

Plantype Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.03.1990

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 1 867 m2

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn: B 23-2

Delareal: 729 m2

Formål Felles parkeringsplass

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 0220160F5

Navn: Beb.plan Torp-Høymyr Felt B23

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.09.1991

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/552/160F5_bestemmelser.pdf

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))

kr 133 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 433 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 442 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr. 18.500,-, oppgjørshonorar kr.

7.850,- og visninger kr. 2.950,- pr. stk. 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.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0028

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens

arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

DITT NYE
HJEM?

















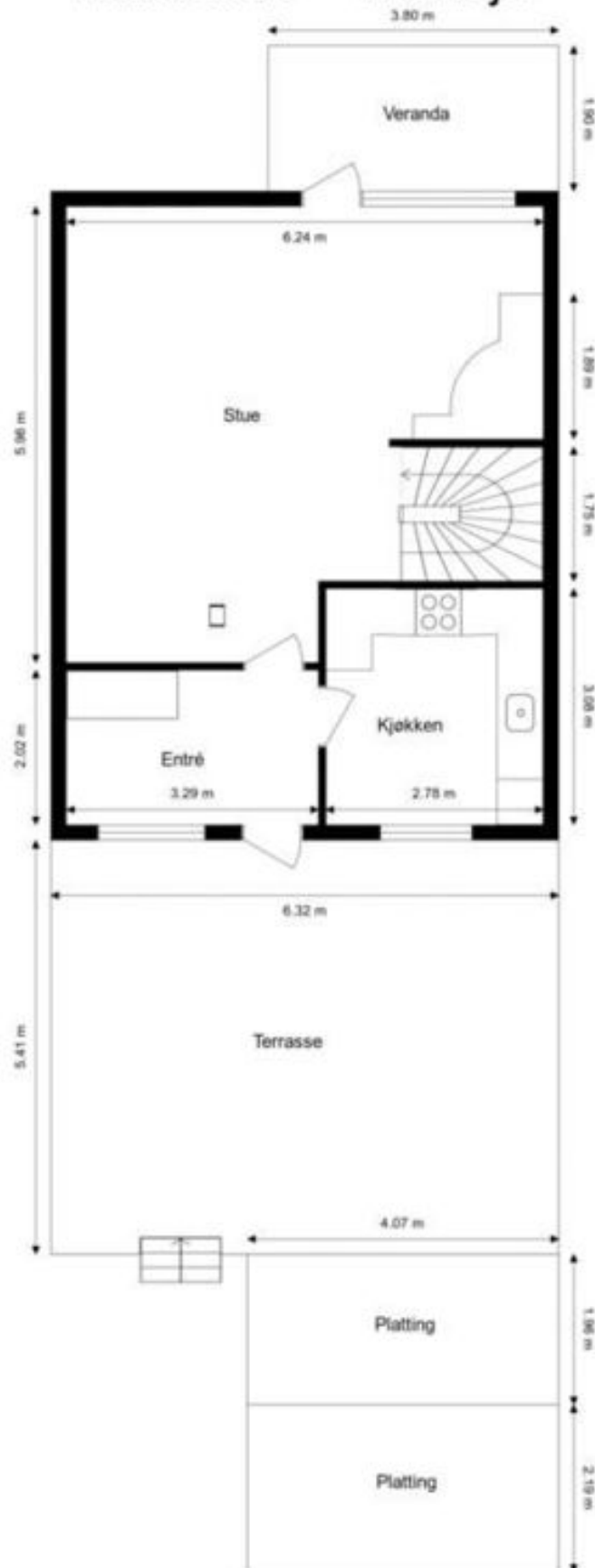


1. ETA

SJE

Torpstubben 72, 1389 HEGGEDAL

Rekkehus - 1. etasje



Ordernr. 15054897



Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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









































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





















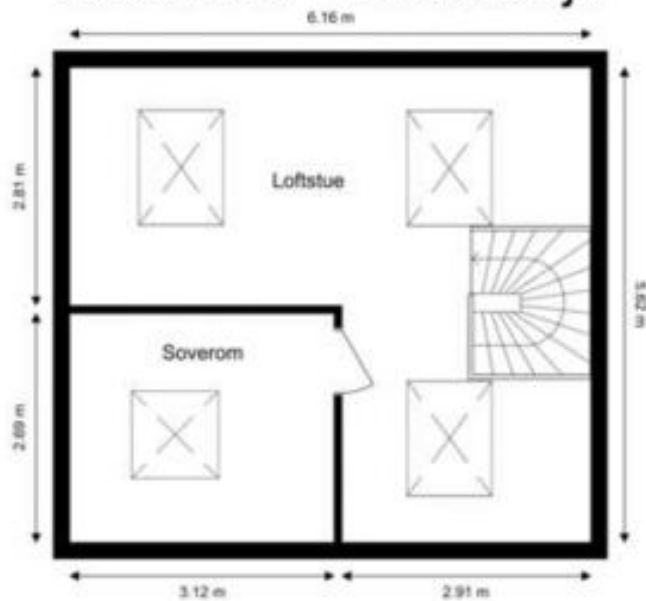




2. ETA

ASJE

Rekkehus - Loftsetasje



Ordernr. 15054897



Premium rådgivning lønner seg

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

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

























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

EIE eiendomsmegling

UNDERE

TASJE

Rekkehus - Underetasje





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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





NÆROM

IRÅDE



































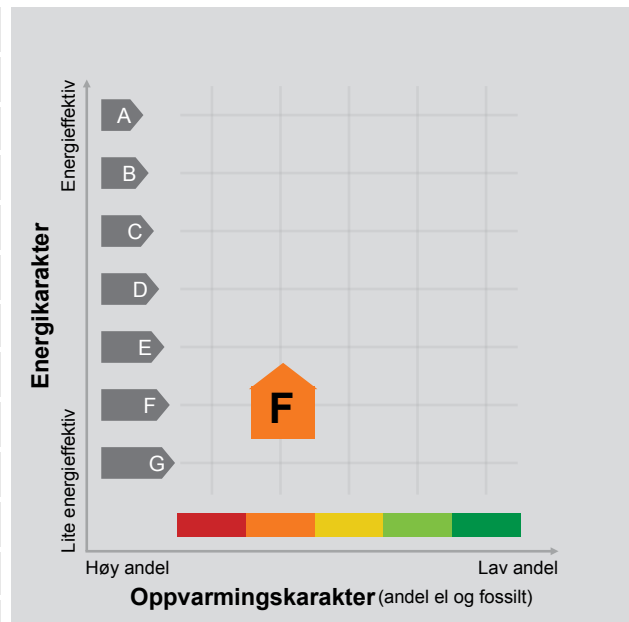


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Torpstubben 72
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	377
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16223395
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	88903a49-cd8b-4fda-981e-f2df2ff6b435
Dato	13.04.2024



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 15 116 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 791 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Montere automatikk på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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: Torpstubben 72
Postnummer: 1389
Sted: HEGGEDAL
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 13.04.2024 13:09:52
Energimerkenummer: 88903a49-cd8b-4fda-981e-f2df2ff6b435

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 67
Bruksnummer: 377
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16223395

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 kjøleskap 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

Tiltak 21: 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.



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S17/14794

Arkivnr:

GBNR 67/377
L48115/18

Dato:

13.06.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14794

Delegasjonssak: 18/1005

**67/377 Ferdigattest - Fasade- og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - del av rekkehus
Torpstubben 72 Tiltakshaver: Ole-Kristian og Elisabeth Aakre-Larsen**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.6.2018.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Ole-Kristian Aakre-Larsen, Torpstubben 72, 1389 HEGGEDAL
Elisabeth Aakre-Larsen, Torpstubben 72, 1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Torpstubben 72
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 67/377
Seksjonsnr. : 9
Asker kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 130 m²

Totalt bruksareal (BRA): 130 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.04.2024
Referansenummer	15054897
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0028
Hjemmelshaver/selger	Ole-kristian Aakre-larsen/Elisabeth Aakre-larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Ole-kristian Aakre-larsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	30.04.2024 15:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Torpstubben 72
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	67/377
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 2597 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1992		

Byggemåte

Rekkehus beliggende i Asker kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Bolig med 1 etasje samt underetasje og innredet loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjon. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak tekket med shingel. Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1992. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Adkomst via egen entredør fra terrasse på fremsiden av bygget.

Boligen består av:
Underetasje: Bad, vaskerom, bod og to soverom.
1. etasje: Entré, stue og kjøkken.
Loft: Loftstue og soverom.

Utgang fra stue til veranda.
Utgang fra soverom til terrasse.

Boligen disponerer en garasjeplass i eksternt anlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Yttertak		Gesimsløsninger	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	14	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	14	
		Alder	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	30			30	
	Loftsstue og soverom				
1. etasje	50			50	59
	Entre, stue, kjøkken og trapperom				Terrasse, veranda og to plattinger.
Underetasje	50			50	12
	Bad, vaskerom, to soverom, bod og trapperom/gang.				Terrasse
SUM	130			130	71
Total bruksareal: 130 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 35 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 30 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.
Boligen inneholder 125 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM.
Boligen disponerer en garasje i eksternt anlegg på ca 20 m2.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående baderommøbel med dører og skuff. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/grunne.
-----------------------------------	---

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Plater på veggflater. Takplater i himling. Utslagvask med vegghengt to-greps armatur. Gulvstående innredning med dører. Varmtvannsbreder plassert i hjørnet. Mekanisk ventilasjon.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Vannrør

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

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/grunne og våtrom.

Kjøkken

Innredningen er fra 2009 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegger med malt panel og himlingsflater i takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

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



TG 2

Vannrør

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

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Bør skiftes ut etter behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser i entré. Vegg med veggplater og malt panel. Himlingsplater i tak. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.



TG 1

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

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat. Vegger med gips med struktur i soverom, tapet i soverom og panel i gang/trapperom. Himlingsplater i tak og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft. Loftsetasjen har en gulvflate på ca 35 m². Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 30 m². Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Konstruksjonsoppbygging Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Dekke på ca 6 m² for lagring.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging

 Konstruksjonsoppbygging Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tett med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.

 **TG 2** Overflater vegger/undertak Svertesopp observert i undertak. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.

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

Elementpipe fra byggeår tilknyttet plassbygget peis med metallfront.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

- | | | | |
|--|------|--------------------|---|
|  | TG 2 | Innvendige trapper | Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. |
|--|------|--------------------|---|

Etasjeskiller - Loftsetasje, 1. etasje og underetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

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

- | | | | |
|--|--|-----------------|---|
|  | | Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 5 mm. |
|--|--|-----------------|---|

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

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Varmtvannsbereder på 196L (fra 1992) plassert på vaskerom. Mekanisk ventilasjon på våtrom med styring fra kjøkkenet.

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

- | | | | |
|--|------|--|--|
|  | TG 2 | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|------|--|--|

- | | | | |
|--|------|-----------|---|
|  | TGIU | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |
|--|------|-----------|---|

Rom for varig opphold

Det er målt:
Loftetasje: 2,29 m.
1. etasje: 2,39 m i entré, 2,37 m på kjøkken og 2,35 m i stue.
Underetasje: 2,33 m på bad, 2,39 m på vaskerom og 2,38 m i gang og soverom.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1**

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

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1992).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1992).
Takvinduer med karmen av tre, og tre-lags glass av nyere dato.

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

 **TG 2** Vinduer

Vinduer fra 1992 er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp fra 2017 (eiers opplysning). Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer

 Takvindu/Overlys

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
--

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
--

 **TG 2** Gesimsløsninger

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entre til sydøstvendt terrasse/platting på ca 8, 9 og 35 m2.

Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på ca 7 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Utvendig stikkontakt, utebelysning, og markise er montert.

Utgang fra soverom til nordvestvent terrasse på 12 m2 belagt med terrassebord.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

	TG 1			Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
				Grunnmur	
	TGIU			Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
				Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Uskjent om nedløpsrør for takvann ledes ned i dreneringsrør. Svakt skrånende tomt.

	TG 2			Vann fra yttertak og bortledning	Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
				Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
				Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist tegninger datert 1992.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er fremlagt sluttrapport på arbeid utført i bad, datert: 2022. Arbeide gjelder: Rørlegger de/remontere div. Reprasjon av ødelagt tapet. Tillegg på 2x downlights. Alle dokumenter tilknyttet boligen er delt i boligmappen.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.12.2017, arbeide gjelder loft etg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.05.2022, arbeidene gjelder installasjon av 4 DI og dimmer bad.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende ferdigatest på fasade og bruksendring fra tileggsdel til hoveddel, datert 13.08.2018. Fremlagt rapport vedrørende utveksling av takkontruksjon, takvindu, datert 19.04.2018.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 22.04.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

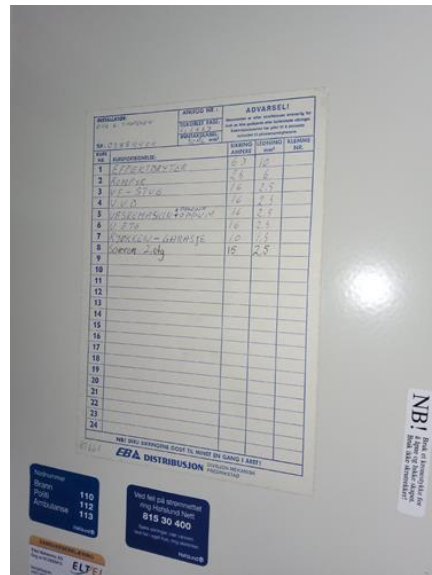
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240028
Adresse	Torpstubben 72		
Postnr.	1389	Sted	Heggedal
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16år 9mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg AS	Polise/avtalenr	6856306
Selger 1 Fornavn	Ole-Kristian	Etternavn	Aakre-Larsen
Selger 2 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Aakre-Larsen

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 Eugene mellom gulvflisene på bad er noe slitt pga alder

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

BOVG BYGG OG VÅTROM AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022: Hesparklet vegger og tak, og malt hvitt. Montert downlights med dimmer, og satt opp dobbel stikkontakt på dør. Ble også klargjort bak speil for montering av ekstra lys.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dokumenter er lastet opp i Boligmappa. Samsvarserklæring, sluttrapport og dokumenter fra elektriker.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn TS HÅNDVERK AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2017: ny takshingel(sort) på hus, nye takrenner, nye nedløpsrør, montert stige, stigbrett ved pipe og snøfanger, byttet panel på yttervegg mot nord, satt inn 4 nye takvinduer str 114 x 140cm. Dokumenter er lastet opp i Boligmappa.
2022: ny takshingel(sort) på garasje, nye takrenner, nye nedløpsrør og malt vegger som tilhører 72 (delt garasje med 70). Dokumenter er lastet opp i Boligmappa.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
2015: Har selv satt opp nytt gelender på veranda ut fra stue. Nytt gulv, tettet undersiden, og montert takrenne og nedløpsrør.
2020: Har selv bygd ekstra platting i to nivåer ut fra terrasse på inngangssiden.
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

2017: Bruks- og fasadeendring i 3 etg fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjent soverom med loftstue og kontorplass. Satt inn 4 vinduer i str. 114 x 140. Vindu i soverom er godkjent for rømningsvei.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Asker Kommune

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Tak ved taklampe på kjøkken og soverom i underetasje er noe slitt.

Kjøkkenet er fra Ikea og ble satt opp i 2009. Noe kosmetisk slitasje på fronter og fug. Forsterket en hengsel i overskap. Noe feil oppmåling når kjøkkenet ble tegnet, gjør at døra til kjøleskapet ikke kan åpnes fullt ut. Har klart oss fint med dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

160f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. mars 1990 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. mars 1990.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORP-HØYMYR ASKER KOMMUNE

- § 1.** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bygeområder-	frittliggende boliger/konsentrert småhusbebyggelse
-	forretninger/kontorer/boliger
-	offentlige bygninger
Landbruksområder	- jordbruk/skogbruk
-	gartneri
Trafikkområder	- kjørevei
-	gangvei
Friområder	- park/lek/ballslette
Spesialområder	- friluftsområde
	trafokiosk
Fellesområder	- felles adkomst
-	felles leke-/oppholdsområde
-	felles grøntområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

- 2.1 Område A med felt B 2 - B 12, område B med felt B 13 - B 24 og område C med felt B 26 - B 33 kan bebygges med frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 35 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal. Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m på husets overside og 5,5 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng.

- 2.2 Felt B 1, B 25 og B 34 - B 36 kan bebygges med frittliggende boliger.

Maks. tillatt bebygd areal BYA = 17 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.

- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

- 2.4 I område A, B og C kan garasje plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset og plasseres i og sammenbygges over eiendomsgrense.

Ved innkjøring parallelt med vei kan garasjen plasseres med vegg inntil 1 m fra regulert veikant. Der garasjeporten vender mot veien skal garasjen ligge minimum 5 m fra regulert veikant. Disse minimumsavstandene gjelder også der garasjen er bygd sammen med bolighuset.

§ 3. Område for forretninger, kontorer og boliger.

- 3.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og boliger med tilhørende anlegg.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 40 % av tomtens nettoareal.

Garasje, bod o.l. over markplanet regnes med i tillatt bebygd areal.

- 3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

- 3.4 Ved utbygging skal 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 4. Område for offentlige bygninger.

- 4.1 Område 01 skal nyttes til barneskole med tilhørende anlegg for lek og parkering.

Område 02 - 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for lek og parkering.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.

- 4.2 Ved utbygging av område 01 skal eksisterende høyspentlinje over området legges i jordkabel.

- 4.3 I område 01 skal gesimshøyden ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

I område 02-03 skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Landbruksområder.

5.1 I område G 1 skal det drives gartneri.

Det kan oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

5.2 Områdene J 2 og J 4 avsettes til landbruksformål. Det kan oppføres bygninger knyttet til driften av områdene.

§ 6. Kjørevei.

6.1 Offentlig kjørevei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

6.2 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 7. Gangvei.

7.1 Offentlig gangvei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

7.2 Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med adkomst til enkelteiendommer og offentlig og sosial tjenesteyting.

§ 8. Friområder.

8.1 Områdene Fr 1, 2 og 3 skal nyttes til park. områdene kan i nødvendig utstrekning gis en forsiktig parkmessig opparbeidelse.

8.2 Område Fr 4 skal nyttes til park med enkel ballslette.

Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område A - B.

Område Fr 5 skal nyttes til park med enkel ballslette. Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område C.

§ 9. Spesialområde for friluftformål.

9.1 Områdene Sf 1 - Sf 5 skal nyttes til friluftformål.

9.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 10. Felles adkomst.

- 10.1 Områdene skal nyttes til fellesadkomst for de på plankartet, med pil, særskilt angitte eiendommene. Områdene skal etableres som felles eiendommer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende boligområdene i enkelt parseller. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde.

- 11.1 Felleslekeplass innen felt B 35 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for dette feltet.
- 11.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligfelt i enkeltparseller.

§ 12. Felles grøntområde.

- 12.1 Felles grøntområder, for de på plankartet særskilt angitte boligfeltene, skal etableres som felleseiendommer, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen av den tilhørende bebyggelsen.

§ 13. Fellesbestemmelser.

- 13.1 Før byggemelding behandles, skal det utarbeides bebyggelsesplan og situasjonskart for det enkelte byggefelt. Dette planmaterialet skal vise tomtegrenser, plassering av bebyggelse (bolig, garasje, bod, forretning, kontor, skole eller barnehage), parkeringsplasser, nødvendige offentlige og felles private adkomstveier private enkeltavkjørsler og felles lekeplasser i boligfeltene, samt detaljutforming av forutsatte støyskjermingstiltak.
Før bebyggelse tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i bebyggelsesplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafiksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.
- 13.2 Del av område A, særskilt avmerket på plankartet, kan ikke påbegynnes før området er frigitt for utbygging av Universitetets Oldsaksamling.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende støykilden.
Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.

Planområdet kan ikke bebygges før bygging av ny skole er igangsatt etter vedtatt reguleringsplan for barneskole på Arnestad.

Første byggetrinn i område A - B kan ikke ferdigstilles før planlagt gangvei langs Rustadveien, på strekningen fram til Torpveiens vestende, er bygd i henhold til stadfestet reg.plan og adkomsten fra Rustadveien er rustet opp i henhold til regulert standard.

Første byggetrinn i område C kan ikke ferdigstilles før nytt kryss med Slemmestadveien, inkludert fotgjengerundergang under denne, er bygd i henhold til regulert standard.

- 13.3 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for det enkelte delområde. På utomhusplanen, og på fasadetegninger ved byggemelding skal eksisterende og fremtidige terrenghøyder være inntegnet. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og i anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for vern av denne.
- 13.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig og byggemeldes samtidig med denne.
- 13.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 13.6 Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.
- 13.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilhørende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 13.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.
- 13.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. september 1989.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 9/1-90.
Reguleringssjefen i Asker, 25.1.90.
Asker kommunestyre 7. mars 1990.

160f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. mars 1990 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. mars 1990.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORP-HØYMYR ASKER KOMMUNE

- § 1.** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bygeområder-	frittliggende boliger/konsentrert småhusbebyggelse
-	forretninger/kontorer/boliger
-	offentlige bygninger
Landbruksområder	- jordbruk/skogbruk
-	gartneri
Trafikkområder	- kjørevei
-	gangvei
Friområder	- park/lek/ballslette
Spesialområder	- friluftsområde
	trafokiosk
Fellesområder	- felles adkomst
-	felles leke-/oppholdsområde
-	felles grøntområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

- 2.1 Område A med felt B 2 - B 12, område B med felt B 13 - B 24 og område C med felt B 26 - B 33 kan bebygges med frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 35 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal. Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m på husets overside og 5,5 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng.

- 2.2 Felt B 1, B 25 og B 34 - B 36 kan bebygges med frittliggende boliger.

Maks. tillatt bebygd areal BYA = 17 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.

- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

- 2.4 I område A, B og C kan garasje plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset og plasseres i og sammenbygges over eiendomsgrense.

Ved innkjøring parallelt med vei kan garasjen plasseres med vegg inntil 1 m fra regulert veikant. Der garasjeporten vender mot veien skal garasjen ligge minimum 5 m fra regulert veikant. Disse minimumsavstandene gjelder også der garasjen er bygd sammen med bolighuset.

§ 3. Område for forretninger, kontorer og boliger.

- 3.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og boliger med tilhørende anlegg.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 40 % av tomtens nettoareal.

Garasje, bod o.l. over markplanet regnes med i tillatt bebygd areal.

- 3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

- 3.4 Ved utbygging skal 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 4. Område for offentlige bygninger.

- 4.1 Område 01 skal nyttes til barneskole med tilhørende anlegg for lek og parkering.

Område 02 - 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for lek og parkering.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.

- 4.2 Ved utbygging av område 01 skal eksisterende høyspentlinje over området legges i jordkabel.

- 4.3 I område 01 skal gesimshøyden ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

I område 02-03 skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Landbruksområder.

5.1 I område G 1 skal det drives gartneri.

Det kan oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

5.2 Områdene J 2 og J 4 avsettes til landbruksformål. Det kan oppføres bygninger knyttet til driften av områdene.

§ 6. Kjørevei.

6.1 Offentlig kjørevei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

6.2 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 7. Gangvei.

7.1 Offentlig gangvei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

7.2 Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med adkomst til enkelteiendommer og offentlig og sosial tjenesteyting.

§ 8. Friområder.

8.1 Områdene Fr 1, 2 og 3 skal nyttes til park. områdene kan i nødvendig utstrekning gis en forsiktig parkmessig opparbeidelse.

8.2 Område Fr 4 skal nyttes til park med enkel ballslette.

Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område A - B.

Område Fr 5 skal nyttes til park med enkel ballslette. Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område C.

§ 9. Spesialområde for friluftformål.

9.1 Områdene Sf 1 - Sf 5 skal nyttes til friluftformål.

9.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 10. Felles adkomst.

- 10.1 Områdene skal nyttes til fellesadkomst for de på plankartet, med pil, særskilt angitte eiendommene. Områdene skal etableres som felles eiendommer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende boligområdene i enkelt parseller. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde.

- 11.1 Felleslekeplass innen felt B 35 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for dette feltet.
- 11.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligfelt i enkeltparseller.

§ 12. Felles grøntområde.

- 12.1 Felles grøntområder, for de på plankartet særskilt angitte boligfeltene, skal etableres som felleseiendommer, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen av den tilhørende bebyggelsen.

§ 13. Fellesbestemmelser.

- 13.1 Før byggemelding behandles, skal det utarbeides bebyggelsesplan og situasjonskart for det enkelte byggefelt. Dette planmaterialet skal vise tomtegrenser, plassering av bebyggelse (bolig, garasje, bod, forretning, kontor, skole eller barnehage), parkeringsplasser, nødvendige offentlige og felles private adkomstveier private enkeltavkjørsler og felles lekeplasser i boligfeltene, samt detaljutforming av forutsatte støyskjermingstiltak.
Før bebyggelse tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i bebyggelsesplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafiksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.
- 13.2 Del av område A, særskilt avmerket på plankartet, kan ikke påbegynnes før området er frigitt for utbygging av Universitetets Oldsaksamling.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende støykilden.
Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.

Planområdet kan ikke bebygges før bygging av ny skole er igangsatt etter vedtatt reguleringsplan for barneskole på Arnestad.

Første byggetrinn i område A - B kan ikke ferdigstilles før planlagt gangvei langs Rustadveien, på strekningen fram til Torpveiens vestende, er bygd i henhold til stadfestet reg.plan og adkomsten fra Rustadveien er rustet opp i henhold til regulert standard.

Første byggetrinn i område C kan ikke ferdigstilles før nytt kryss med Slemmestadveien, inkludert fotgjengerundergang under denne, er bygd i henhold til regulert standard.

- 13.3 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for det enkelte delområde. På utomhusplanen, og på fasadetegninger ved byggemelding skal eksisterende og fremtidige terrenghøyder være inntegnet. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og i anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for vern av denne.
- 13.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig og byggemeldes samtidig med denne.
- 13.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 13.6 Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.
- 13.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilhørende vei-ers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 13.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.
- 13.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. september 1989.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 9/1-90.
Reguleringssjefen i Asker, 25.1.90.
Asker kommunestyre 7. mars 1990.

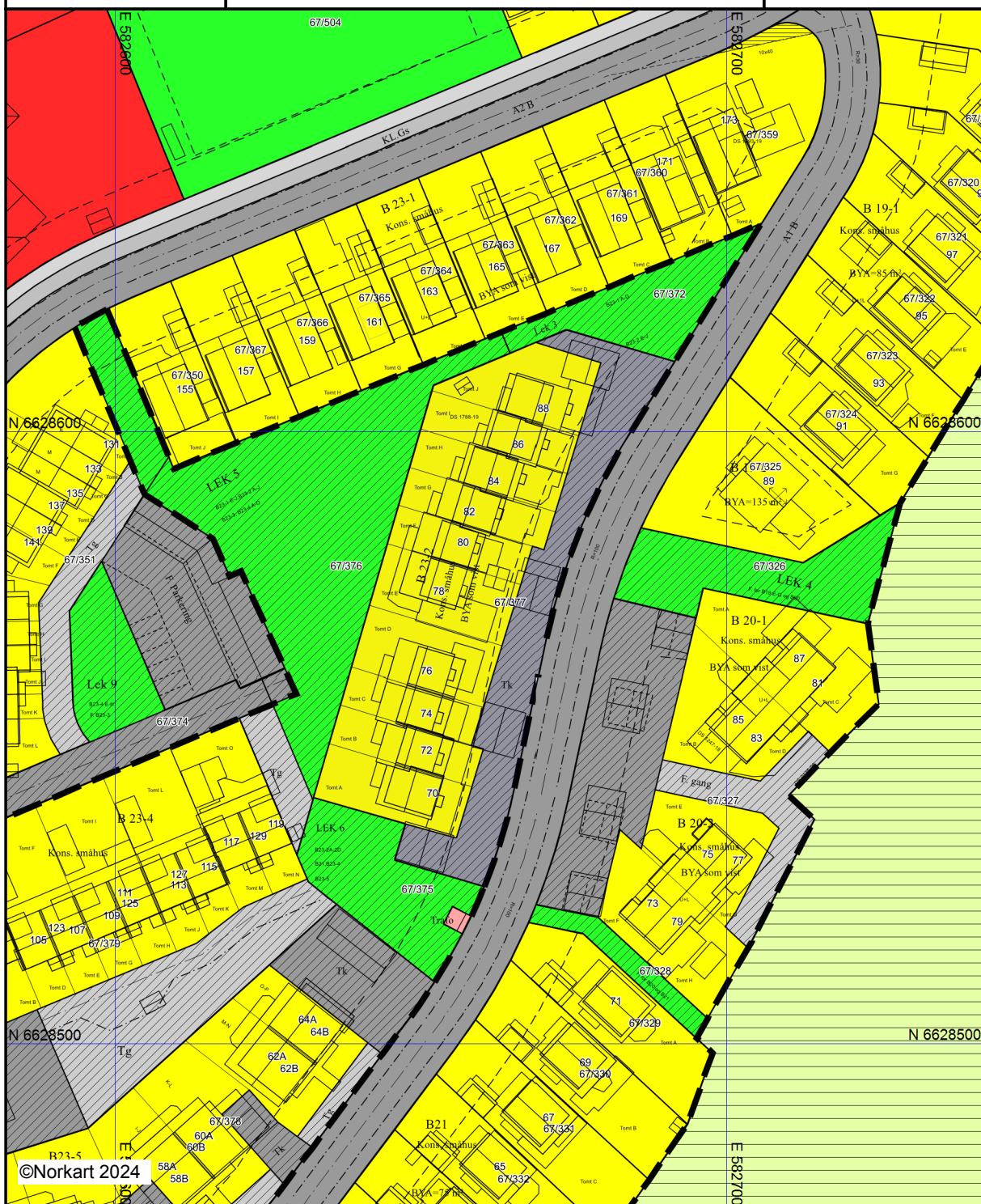


Reguleringsplankart

Eiendom: 67/377/0/9
Adresse: Torpstubben 72
Dato: 11.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

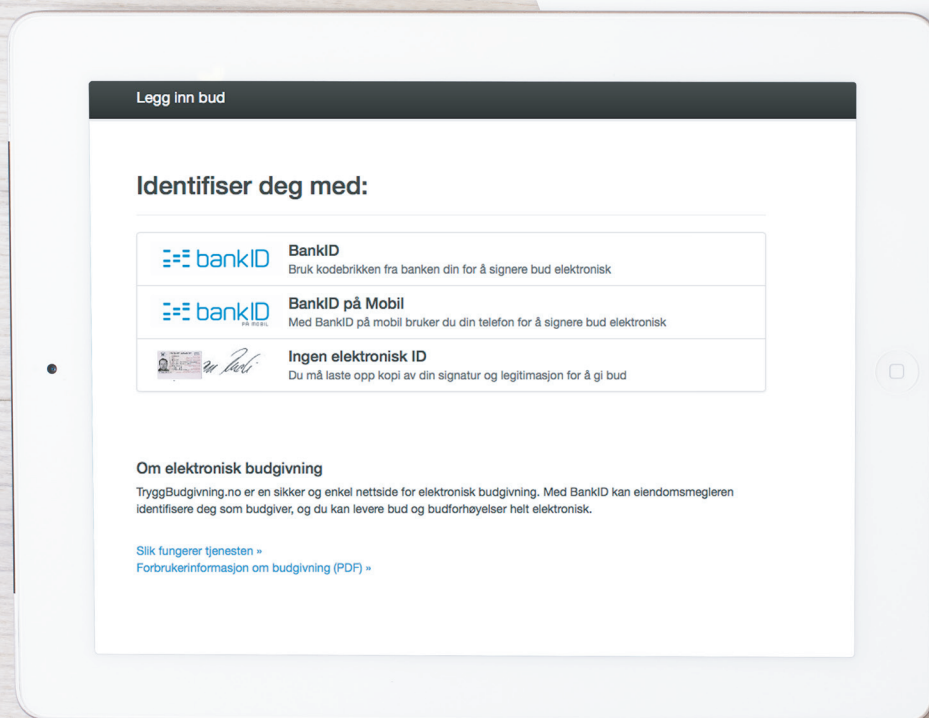
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269051/ouryristl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke 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](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no