



Æ

Boligveien 8A

3470 Slemmestad • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

mra@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	183

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

Boligveien 8A, 3470 Slemmestad

MATRIKKE

Gnr. 238 Bnr. 501 Snr. 2 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 135 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 120 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 15 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33 kvm

Boligen består av:

1.etasje: Entré, gang, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse. Utgang fra entré til øst-vendt inngangsparti på ca. 6 kvm.

2.etasje: Gang, baderom, toalettrom, kott og 2 soverom.

Kjeller: Gang, vaskekjeller og 3 boder.

Frittstående boder/skur:

Bod 1 på 9 kvm fra 2023.

Bod 2 på 6 kvm fra 2013

Bod 3 med ca. 3 kvm gulvareal (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Ikke måleverdige areal:

Kun deler av arealet i 2.etasje er måleverdig som bruksareal.

Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 42 kvm, men grunnet lav takhøyde er kun 36 kvm

av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 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.

AREAL

Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 135 kvm, BRA-i:120 kvm , BRA-e: 15 kvm , TBA: 33 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1954

TOMT

Fellestomt 684 kvm

Det foreligger avtale med naboseksjonen om både felles og eksklusiv bruk av tomten. I avtalen har blant annet eier av boligen prioritet til å oppføre carport/ garasje på opptil 18,5 kvm. For ytterligere informasjon, vennligst se punkt "sameiet" og vedlagt avtale i salgsoppgaven.

Deler av gjerdet i hagen mot veien er satt inn over grensen til nabotomten. Gjerde er satt opp av tidligere eier. Nabotomten er ikke tildelt eget gnr/bnr, og tilhører kommunen. Se vedlagte målsatte kart i salgsoppgaven for tomtegrense.

PRISANTYDNING

5 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Sverre Alexander Enersen Takstdato: 17.03.24 18:07

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

kr 133 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 423 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 432 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. ,- pr. .

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 635 pr. år

EIER

Antje Johansen Georgios Stratopoulos

Beskrivelse

PARKERING

Det er biloppstillingsplass til 1-2 biler langs plenkanten i

oppkjørselen.

Videre er det gode parkeringsmuligheter på tomt langs veien, eid av kommunen. Selger kan fortelle at tomten alltid har vært brukt av beboerne til ulike formål, inkludert parkering og som " fotballbane " på den inngjerdede gressplen. Vedlikehold av tomten blir utført av eierne i Boligveien 8 i felleskap, både med tanke på gressklipping og snømåking.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen er beliggende et inkluderende nabolag bestående av barn og voksne i alle aldre. Eier kan fortelle at det er et hyggelig felleskap blant naboene, og at en gjerne møtes på en kaffe eller "afternoontea", grillkvelder og hyggelige, spontane sammenkomster om sommeren. Forbi baksiden av huset renner det en livlig bekk, som er et yndet, rolig pikniksted.

Med en plassering midt i hjertet av Slemmestad sentrum, er det gåavstand til dagliglivets nødvendigheter. Det er flere dagligvarebutikker å velge mellom i nærheten, og på kjøpesenteret Rortunet finner du også et bredt utvalg av butikker og tjenestetilbud. Fra boligen er det en sømløs pendleropplevelse til hovedstaden med ekspressbuss til Oslo ved Slemmestadveien og hurtigbåt fra Slemmestad Brygge. Nærområdet kan også by på et sjarmerende innbyggertorg med lokalt bibliotek, Café Plenum som er et kjent håndverksbakeri i området, den Italiensk delikatessbutikk "Smak av Italia ", Slemmestad MEK Kulturhus (tidl. Sekkefabrikken), legekontor i nabobygget, helsetilbud ved Slemmestad Brygge med mye mer!

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus/villa-bebyggelse, lavblokkbebyggelse, samt næring.

TOMT

Fellestomt, 684 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Slemmestad sentrum et godt sted å bo for barnefamilier, med et trygt oppvekstmiljø og gode muligheter for både utdanning og fritidsaktiviteter. Her har barna trygg og kort rusleavstand til og fra Slemmestad barneskole og Slemmestad ungdomsskole. Ved Slemmestad ungdomsskole finner en også Slemmestad Stadion.

Det er flere barnehager å velge mellom i nærområde, blant annet ligger Slemmestad barnehage og Utforskeren kanvas-barnehage innen 5 minutters gange fra boligen. Nærmeste

videregående skole er Bleiker videregående, Røyken videregående og Asker videregående.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Fra Slemmestad går det hurtigbåt via Vollen til Aker Brygge. Her kan du pendle køfritt fra Slemmestad til sentrum på 25 minutter. Det går også sommerbåt fra Oslo via Slemmestad til Oscarsborg hele sommerferien.

Det er gode bussforbindelser til Oslo og Drammen, med bussholdeplass i 8 minutters gange. Til Asker sentrum og flytoget er det en ca. 15 minutters kjøretur.

FRITIDSTILBUD

Servicetilbud:

Det er kort vei til Rortunet handlesenter med et variert utvalg av forretninger som bl.a. Vinmonopolet, SATS treningssenter, apotek, matbutikker, klesforretninger og frisører mv. Gamle Slemmestad byr også på lokalt bibliotek, flere spisesteder, bingo, lege mv.

Vollen handelssted med caféer, vinbar, søndagsåpne butikker, marina med restaurant, butikker mv. kan nås med en 40 minutters spasertur eller 10 minutter med bil.

For et ytterligere servicetilbud er det ikke lange kjøreturen til Asker sentrum med togforbindelser, handlesenter, kino og diverse spisesteder.

Fritidstilbud:

Det er mange flotte turmuligheter i nærheten som turen rundt Høymyrdammen, Torp Høymyr og kyststi til Vollen eller Nærnes for å nevne noe. Her finner en også hundepark i gangavstand/kort biltur, båthavn og badestrand i ca. 10 minutters gange.

Sjøstrand Badestrand (Blue Flagg) ligger 5 minutters biltur unna. I nærmiljøet finner en også fotballbaner, ballbinge, volleyballbaner, idrettshall, samt et aktivt idrettsmiljø i Slemmestad IF.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje:

Fra entre er har du mulighet til å komme opp til boligens 2. etasje via trappeoppgang, kjøkken rett frem og stue på høyre hånd.

Adkomst:

Inngangspartiet gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Det er felles gruset adkomst og gode muligheter for parkering. Inngangspartiet som ble bygget i 2020 er på ca. 6 kvm.

Entré:

Fra inngangspartiet kommer du inn i en hyggelig entré med god plass til å ta imot gjester ved besøk. Bak døren i entreen er det garderobe med mulighet for å henge fra seg yttertøy.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet langs veggene, med hyggelig tilhørende spiseplass. Kjøkkeninnredning er satt inn av tidligere eier i 2011, og er malt i en blågrønn nyanse i 2023. Oppvaskmaskin under benkeplate følger med handelen.

Stue:

Stuen er lys og er malt i tidsriktige farger. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter, og er lett å dele inn i ulike soner etter ønsker og behov. Her har du både plass til spisestue og sofamøblement med tilhørende stuebord og multimedia. Sentralt i stuen er det plassert en hyggelig peisovn som gir godt med varme og byr på hyggelige stunder på de kaldere dagene. I spisestuedelen er det god plass til langbord ved utgangen til hagen, som gjør det til et perfekte stedet å samle familie og venner til en hyggelig middag.

Hage:

Fra stuen er det utgang til vest-vendt markterrasse på ca. 27 kvm, og videre ut til hagen. Hagen er skjermet for innsyn med leegger og ligger tilbaketrunket fra veien. Den er pent opparbeidet med gressplen, eldre epletrær, syrinbusker, blomsterbed og koselige sittekroker. Her kan solen nytes fra tidlig morgen og utover kvelden. Her kan en tilbringe kvelden med gjester, eller spise ute i litt skygge, på en solrik, varm sommerdag.

2. etasje:

Soverom:

I andre etasje finner du totalt to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng og annen ønsket møbleringer. Her finner du også integrert garderobeskap og en hyggelig peisovn. Soverom to er også av god størrelse med plass til seng og/eller arbeidspult. Det er god med lysinnslipp på begge soverommene. Vegger og tak på begge rom er malt i 2023/2024.

Baderom: Baderom fra 2015, med gulvvarme og flislagte overflater. Innredningen består av gulvstående servant, speil med overlys og deilig innebygd badekar tilkoblet tappekran og hånddusj. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking.

Toalett:

Toalettrommet er også renoveret i 2015, innredet med vegghengt hjørneservant og vegghengt toalett.

Kjeller:

I kjelleretasje er det mye god lagringsplass, og mye potensiale til å sette sitt eget preg på.

Vaskekjeller:

Vaskekjeller fra byggeår er oppgradert med ny innredning, varmtvannsbereder, sluk, samt vann og avløpsrør i 2015. Innredningen består av vegghengt utslagsvask, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

BYGGEMÅTE

Del av tomannsbolig oppført i 1954 over to etasjer, samt kjeller.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger med liggende trekledning, tak med saltaksform teknet med takstein og yttertakteking fra 2006.

Boligen har profilert ytterdør i tre med 3-lags glassfelt fra omkring 2002. Dobbel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2019. Vinduer i 2-lags glass med karm/rammer av tre fra ukjent årstall og omkring 1990 og 2005. Kjellervinduer i 2-lags glass med karm/rammer av tre fra byggeår.

Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og levegg av tre.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 135 kvm

BODER

Frittstående uthus/bod i trekonstruksjoner på 9 kvm fra 2023.

Frittstående skur/bod i trekonstruksjoner på ca. 6 kvm. fra 2013.

Frittstående skur/bod i trekonstruksjoner på ca. 3 kvm gulvareal (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Standard

STANDARD

Ventilasjon:

- Våtrom 2.etg.: Lufteventil i yttervegg, luftespalte i vinduet og tilluftspalte ved dørterskel.
- Toalettrom 2.etg.: Lufteventil i himling og tilluftspalte ved dørterskel.
- Øvrige 2.etg.: Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Vann og avløp - VVS:

- Våtrom 2.etg, kjøkken og toalettrom: Vannrør med rør-i-rør og avløpsrør av plast.
- Vaskekjeller: Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.
- Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på/i vegg over toalettet i 2. etasje.
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 ble innstallert i 2015 og er plassert på vaskerommet i kjelleren.
- Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet i kjelleren.
- Det er installert Waterguard på vaskerommet med sensor på

- kjøkkenet og magnetventil ved stoppekranen.
- Innvendig stakeluke er plassert på vaskerommet i kjelleren.
- Frostfri utekran fra 2015

Overflater:

- Kjøkken: Gulvflater belagt med laminat, veggflater med panelplater og himling med panel.
- 2.etg.: Gulvflater belagt med laminat, veggflater med malte slette flater og panel. Himling/skråtak med panel.
- Kjeller: Gulvflater med blottet betonggulv, veggflater med malt mur/grunnmur og himlingsflater med panel / malt slett flate
- Øvrig 1 etg.: Gulvflater belagt med fliser i entré og laminat. Veggflater med malte slette flater og panel. Himlingsflater med panel.
- Se eget punkter for badrom.

Moderniseringer og påkostninger:

- Utvendig kledning og isolasjon fra 2006 iflg. tidl. eier.
- Papptak, lekter og sløyfer, samt stein fra 2006. Takrenner, beslag og nedløp fra 2006. Av Roland Bygg iflg. tidl. eier.
- Ny pipestokk over tak i 2009 iflg. tidl. eier.
- Laminatgulv over heltregulv i 2011 iflg. tidl. eier
- Ny innmat i sikringsskap fra 2011. Alle innvendige ledninger byttet i 2011 ifl. tidl. eier
- Elektro sjekk av eksisterende anlegg i 2012 utført av Lien Elektriske iflg. tidl. eier.
- Ny peisovn installert i 2018.
- Ny terrasse på 27 kvm i 2013.
- Oppføring av mindre redskapsbod i 2013.
- Nytt rørapplegg i hele boligen 2015.
- Takoppløft / renovering av bad 2015.
- Nyere levegg/ gjerde mot nabotomt i 2019.
- Kledning fra 2006, malt i 2019.
- Ytterdør fra 2002, malt i 2019.
- Nyere opphøyd inngangsparti fra 2020.
- Kjøkken fra 2011, malt om i 2023.
- Ny redskapsbod og levegg i hagen fra 2023.
- Nymalte rom, vinduer, innerdører og kjeller 2022 /2023 / 2024.

Fra eiers egenerklæringsskiema vedrørende oppgradering av bad, toalett og vaskekjeller, samt nytt rørapplegg i 2015:

- TS Håndverk (prosjektansvarlig) utførte takløft, tømmer-, snekkerarbeid, flislegging, legging av varmekabler på badet.
- SB Rørservice AS sto for alle VVS-installasjoner på bad, wc og vaskerom i bygget inkl. legging av ny bunnavløpsledning og tilknytting av denne til kommunalt avløpssystem.
- Bærum Eltek AS la opp ny krets til bad og vaskerom i kjelleren, samt ny jordfeilbryter.
- Felles rørapplegg (gamle støpejernsrør) for boligen ble fjernet og nytt separat anlegg med egen vannmåler ble installert i hver del av boligen. I tillegg ble ny bunnavløpsledning lagt og knyttet til kommunalt avløpsnett.
- Nye vannrør, frostsikker utekran, blandebatteri med vaskemaskinkran, nytt sluk, ny VV-bereder med eksp. kar, Aquastopp og gulvstående toalett i vaskekjeller.
- Ny innebygget sisterne og vegghengt toalett, ny håndvask på toalettrommet.

- Ny frittstående vask med blandebatteri, nytt sluk og avløp, nytt karbatteri og badekar på bad i 2.etasje.
- Nye vanntilførselsrør og avløpsrør, tilkobling av oppvaskmaskin og blandebatteri på kjøkkenet. Fuktsensor til aquastopp på gulvet under kjøkkenvask. Nye baderomsvegger med membranplater.

Sammendrag av boligens standard i prosent:

- TG 0 og TG 1 (Alt i orden): 51 %
- TG 2 (Alder, slitasje, skader mv.): 43 %
- Tg 3 (Strakstiltak nødvendig): 4 %
- TGIU (Ikke undersøkt): 2 %

Bemerkninger fra tilstandsrapport som har fått TG2:

- Våtrom 2. etasje: Naturlig ventilasjon. Fallforhold gulv.
- Våtrom kjeller: Naturlig ventilasjon. Overflater vegger. Overflater himling. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.
- Kjøkken: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Enkelte sår og noe svelling i skjøter er registrert på overflater gulv. Sår/skader registrert på benkeplate. Det er ikke etablert komfyrvakt.
- Toalettrom 2.etasje: Naturlig ventilasjon.
- Øvrige rom i 1.etasje: Ventilasjon er ikke tilfredsstillende. Det registreres bomlyd, riss/spekker i gulvfliser samt ødelagte flisfuger i entre. Det registreres ellers stedvis knirk og svelling i laminatet. Dørbladet til innerdør ved kjøkken/gang har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes, samt bærer preg av høy alder.
- Rom under terreng / Kjeller: Kjelleren bærer noe preg av alder. Det er registrert riss/sprekker i betonggulvet. Tegn på utilsiktet fukt på vegg og gulvet. Stedvis fukt/fuktmerker, saltutslag og løs maling. Eksempelvis ved overgang gulv/vegg og på bod 2.
- Loft 2.etasje: Stedvis støvkondens er påvist. Indikerer kuldebro og/eller dårlig isolasjon. Det registreres stedvis sår/skader og noe svelling i laminatet. Takkonstruksjonen 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. Enkelte innerdører bærer preg av slitasje og det lyktes ikke å sette dør til soverom 1 i lås Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side i trappen til 2. etasjen.
- Etasjeskillere 1. etasje: Det er noe målbare skjevheter registrert i rommene som er målt.
- Etasjeskillere 2. etasje: Det er noe målbare skjevheter registrert i rommene som er målt.
- Radon: Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget og det er ikke utført el-kontroll de siste fem år. Fasader ink. kledning: Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrade. Noe råteskader er registrert.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.
- Yttertak: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Snøfangerutstyr ikke etablert ved

terrassen.

- Inngangsparti: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter
- Grunnmur, fundamenter: Det registreres riss/sprekker på støpt gulv mot grunn.
- Drenering: Helhetsvurdering - Det ble observert symptomer på fuktinnsig i kjelleren som tilsier funksjonssvikt.
- Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og for å belyse risiko.

Bemerkninger fra tilstandsrapport som har fått TG3:

- Etasjeskillere kjeller: Det er merkbare skjevheter/ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm på bod 3 og ca. 17 mm i gangen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
- Vinduer: Kjellervinduer bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Utskiftninger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 Frittstående byggverk: Frittstående skur på 6 kvm og 3 kvm gulvareal bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det er forelagt tegninger på takoppløft i forbindelse med renovering av bad i 2.etg. Ansvarlig søker for tiltaket var TS Håndverk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i gangen i 2. etasje. 63A hovedsikring.

Selger opplyser at det elektriske anlegget er fra byggeår og er delvis oppgradert.

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

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

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med elektrisitet via panelovner, luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stuen i 1. etasje.

Peisovn av merke Dovre i første etasje og vedovn fra Drammen Jernstøperi på soverom i 2. etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 635 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Asker kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr ,- pr..

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 12 000 kwh pr. år. Det er lagt inn fiber til boligen.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, internett og TV variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg forsikring Polisenummer: 7979891

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 925 030,- Som sekundærbolig Kr. 3 515 112,-

SAMEIE

,

Eierseksjonssameiet består kun av to enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Utdrag fra avtale mellom partene datert 05.05.2021 som

omhandler deler av tomten:

Eksklusiv bruksrett på tomten: Det er i vedtakene fastsettes eksklusiv bruksrett til den respektive del av have arealet som partene benytter, men slik at grensen trekkes langs med og fra eksisterende platting beliggende til seksjon 1 i vinkelrett linje mot eiendomsgrensen til Boligveien 10. Hver av partene kan etter ti år kreve reseksjonering og kreve arealet de har eksklusiv bruksrett til tillagt som tilleggsdel til sin seksjon. Den som krever reseksjonering, betaler kostanden ved dette.

Garasje og carport: Hver av partene har rett til å benytte halvparten av tilgjengelig utnyttelsesgrad, dog slik at garasje for seksjon 1 - enten den eksisterende kan beholdes eller det må bygges ny - skal ha prioritet med 18,5 kvm, også om dette går utover deres halvpart. Seksjon 2 har deretter prioritet for carport av tilsvarende størrelse. Partene vil samtykke til og ikke protestere mot den annen parts opprettholdelse eller oppføring av disse. Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til overnevnt garasje og seksjon 2 til den carport de måtte oppføre.

Parkering: Seksjon 1 skal ikke parkere langs husveggen til seksjon 2. Må dagens garasje til seksjon 1 rives og bygges ny, vil seksjon 2 samtykke til at denne oppføres langs husveggen til seksjon 1.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Boligen ligger innenfor et radonutsatt område. Se vedlagt områdeanalyse i salgsoppgaven.

Følgende løsøre og tilbehør følger med handelen: Fastmonterte taklamper i gangen, kjøkken og soverom. Kombi vaskemaskin/tørketrommel og oppvaskmaskin. Kjøleskap og komfyr på kjøkken følger ikke med.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Grunnbok hentet ut 09.02.2024

Grunndata:

2020/1551143-1/200 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tinglyst: 01.01.2020

2024/174744-1/200 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tinglyst: 01.01.2024

1994/5507-1/90 - Seksjonering. Tinglyst: 20.04.1994

SNR: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 138/276

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3203-238/162, 3203-238/598 i eiendomsrett

1994/15222-1/90 - Best. om adkomstrett. Tinglyst: 28.09.1994

Knr: 3203. Gnr: 238. Bnr: 501. Snr: 1 og 2.

Knr: 3203 Gnr: 238 Bnr: 505. Snr:1 og 2.

Knr: 3203 Gnr: 238 Bnr: 506, Bnr: 507, Bnr :508, Bnr :509

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra erklæring datert 26.09.94: "Slemmestad Eiendom A.S. hjemmelshaver til Gnr. 38. Bnr. 162 i Røyken gir herved hjemmelshavere av følgende eiendommer gnr. 38. 38, bnr. 501, 505, 506,507,508 og 509 veirett over vår eiendom for adkomst til egen eiendom mot å delta økonomisk med en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene for de private veier han benytter frem til sin eiendom. "

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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan og boligbebyggelse i kommuneplanen. Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Av hensyn til lengde på salgsoppgave er kommuneplanen ikke vedlagt, se lenke under.

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Slemmestad sentrum under utvikling:

Ved bredden av Oslofjorden kommer Kystbyen Slemmestad - et levende nabolag og bysentrum med 1300 nye boliger, 55 000 kvadratmeter næringsareal og 2000 arbeidsplasser som gir deg alt du trenger for å bo, leve, dele og oppleve.

Les mer her:

<https://www.asker.kommune.no/asker-mot-2030/kommunale-byggeprosjekter/slemmestad-sentrum/>

Les mer her: <https://kystbyen-slemmestad.no/>

Kommuneplan: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034.

Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 13.06.2023

Delareal: 684 kvm. Områdenavn: [4. KP Bestemmelse Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 684 kvm. Områdenavn: [7. KP Bestemmelse Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 682 kvm. Arealbruk: Nåværende boligbebyggelse.

Delareal: 1 kvm. Arealbruk: Nåværende blå/grønnstruktur.

Delareal: 684 kvm. Områdenavn: [8. KP Bestemmelse Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Delareal: 273 kvm. KP Angitt Hensyn: Bevaring naturmiljø. KP Hensynsonenavn: H560_1

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Id: 2020100.

Reguleringsplan: Boligveien-Odalsjordet-Heimannåsen.

Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.09.1993. Id: 062762756018

Bestemmelser lenke:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8585/062762756018_Bestemmelser.pdf

Bestemmelser lenke:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8586/062762756018_Bestemmelser_bebyggelsesplan.pdf

Delarealer: Delareal 85 kvm. Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 1 kvm. Formål: Offentlig friområde

Delareal: 597 kvm. Formål: Boliger. Feltnavn: B4

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

kr 133 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 423 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 432 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (ink. 1 visning) (Kr.2 750)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 290 000,-) (Kr.37 030)

Foto (endre tilbud) (Kr.6 300)

Foto. Retusjering interiør (Kr.350)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.3 895)

Markedspakke 1 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Overtagelse (Kr.2 750)

Tilrettelegging (Kr.18 900)

Totalt kr. (Kr.100 375)

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

36-24-0057

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

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Mari Rolfsen Ask

SAKSBEHANDLERE

Mari Rolfsen Ask
EIE Sandvika
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 47 37 48 43 / E-post: mra@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





























































































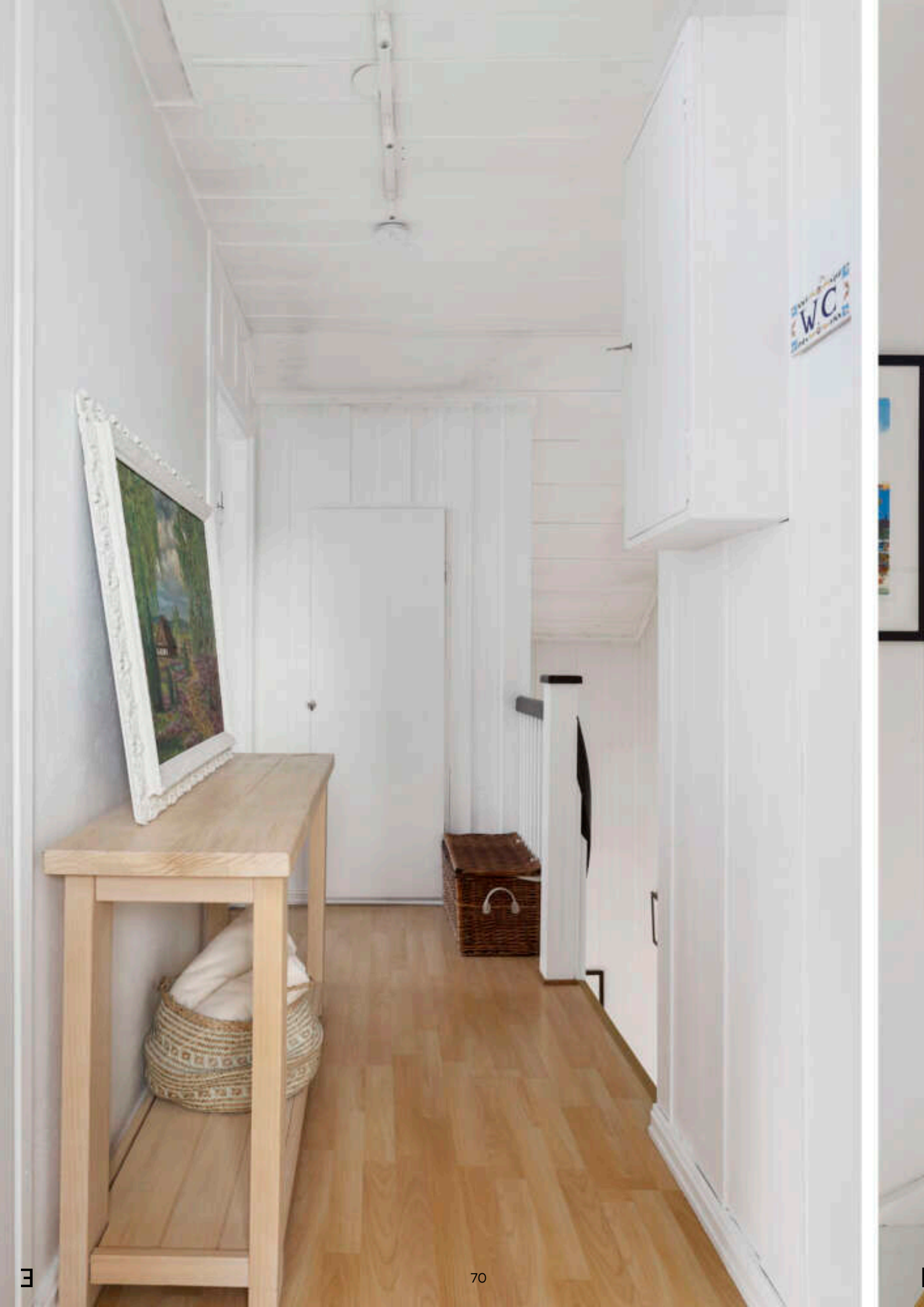












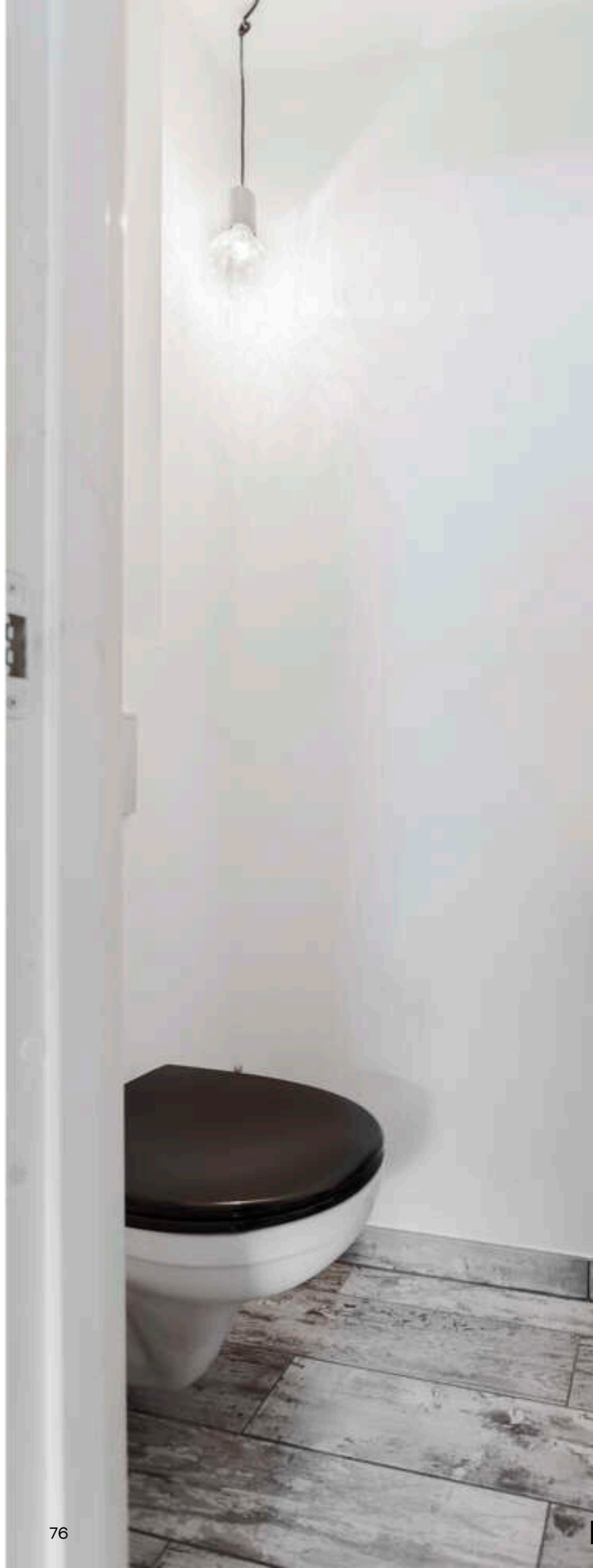






























































Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD

Tomannsbolig - 1.etasje



Ordernr. 15052396

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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

Tomannsbolig - 2.etasje



Ordernr. 15052396

Tomannsbolig - Kjeller



Ordernr. 15052396



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

INFORMASJON & DOKUMENTER



Partene er kommet frem til følgende

AVTALE

1. Partene avholder årsmøte til fastsettelse av vedtekter i henhold til eierseksjonslovens regler.
2. I vedtektene fastsettes eksklusiv bruksrett til den respektive del av havearealet som partene benytter, men slik at grensen trekkes langs med og fra eksisterende platting beliggende til seksjon 1 i vinkelrett linje mot eiendomsgrensen til Boligveien 10. Hver av partene kan etter ti år kreve reseksjonering og kreve arealet de har eksklusiv bruksrett til tillagt som tilleggsdel til sin seksjon. Den som krever reseksjonering, betaler kostnadene ved dette.
3. Hver av partene har rett til å benytte halvparten av tilgjengelig utnyttelsesgrad, dog slik at garasje for seksjon 1 – enten den eksisterende kan beholdes eller det må bygges ny – skal ha prioritet med 18,5 m², også om dette går utover deres halvpart. Seksjon 2 har deretter prioritet for carport av tilsvarende størrelse. Partene vil samtykke til og ikke protestere mot den annen parts opprettholdelse eller oppføring av disse. Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til ovennevnte garasje og seksjon 2 til den carport de måtte oppføre.
4. Det skal oppføres en redskapsbod for hver seksjon under samme tak i grensen mellom deres respektive disponible havearealer. Bodene skal med mindre annet avtales ha en grunnflate på 10 m² for hver av seksjonene. Bodene skal oppføres i normalt god standard av profesjonell entreprenør og bekostes av seksjon 1.
5. Fra husveggen til bod settes det opp en støyvegg med en høyde på 180 cm i grensen mellom seksjonenes bruksareal i haven. Dette besørges og bekostes av seksjon 1. Det oppføres eventuelt også et gjerde eller en fortsettelse av støyvegg på baksiden av boden til eksisterende gjerde mot Boligveien 10.
6. Seksjon 1 vil fjerne bodene til garasjen og dukkestuen. Seksjon 2 vil samtykke til opprettholdelsen av dagens paviljong på seksjon 1 dersom det er rom for dette innenfor den tilgjengelige utnyttelsesgrad som tilfaller seksjon 1.
7. Før det søkes om carport og oppføring av bod, og før det oppføres støyvegg, skal det søkes å løse opp i eksisterende ulovlighetssak med sikte på å få tillatelse til å beholde eksisterende garasje og eventuell paviljong. Seksjon 2 vil bidra til dette. Om dette ikke er avklart innen 12 måneder fra i dag, vil partene samarbeide om å igangsette prosessen med oppføring av levegg, bod og eventuell carport.
8. Seksjon 1 skal ikke parkere langs seksjon 2s husvegg. Må dagens garasje rives og bygges ny, vil seksjon 2 samtykke til at denne oppføres langs husveggen til seksjon 1.
9. Seksjon 2 vil snarest mulig og senest innen 1. oktober 2021 redusere det utvidede inngangsparti inn til den nest innerste stolpe som vist ved strek på vedlagte kopi av bildet i bilag 35 til prosesskrift av 29. januar 2021. Seksjon 1 samtykker til et slikt redusert inngangsparti.

K.E

Wyo
GS

10. Partene bærer hver sine sakskostnader og begjærer saken hevet som forlikt.
Forkynnelse av hevningskjennelse frafalles.

11. Denne avtale underskrives i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Sandvika, 5. mai 2021



Georgios Stratopoulos



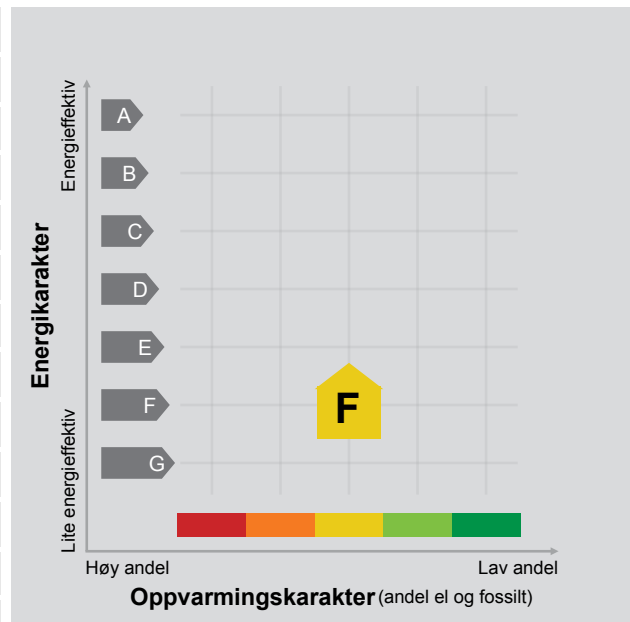
Kenneth Enger
(for seg selv og etter fullmakt)



Antje Johansen

ENERGIATTEST

Adresse	Boligveien 8A
Postnummer	3470
Sted	SLEMMESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18415488
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fFebb129-5513-4f17-8e1a-c982433f874d
Dato	31.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens 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 automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Boligveien 8A
Postnummer: 3470
Sted: SLEMMESTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 31.03.2024 19:50:02
Energimerkenummer: ffebb129-5513-4f17-8e1a-c982433f874d

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 238
Bruksnummer: 501
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18415488

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Boligveien 8A
3470 SLEMMESTAD
Gnr./Bnr.: 238/501
Seksjonsnr. : 2
Asker kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 120 m²
Frittstående bygg.
Bruksareal: 15 m²

Totalt bruksareal (BRA): 135 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den 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	26.02.2024
Referansenummer	15052396
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0057
Hjemmelshaver/selger	Antje Johansen/Georgios Stratopoulos
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Antje Johansen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	17.03.2024 18:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Boligveien 8A
Postnummer/sted	3470 SLEMMESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	238/501
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 684 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1954		
Frittstående bygg.	2023 og ukjent		

Byggemåte

Del av tomannsbolig beliggende på Slemmestad i Asker Kommune. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med asfaltert og gruset innkjøring og gårdsplass, uthus, terrasse, levegger, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre med 3-lags glassfelt fra omkring 2002. Dobbel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2019. Vinduer i 2-lags glass med karmen/rammer av tre fra ukjent årstall og omkring 1990 og 2005. Kjellervinduer i 2-lags glass med karmen/rammer av tre fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe) og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Del av tomannsbolig bestående av:
Kjeller med gang, vaskekjeller og 3 boder.
1.etasje med entré, gang, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse. Utgang fra entré til øst-vendt inngangsparti på ca. 6 m2.
2.etasje med gang, badetrom, toalettrom, kott og 2 soverom.

3 Frittstående boder/skur på 9 m2 fra 2023, 6 m2 fra ukjent årstall og ca. 3 m2 gulvareal (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 2.etasje		Ventilasjon	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Kjeller		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
		Annet	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje		Ventilasjon	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	12	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater himling/undertak	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Innerdører	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Kjeller		Skjevhetmåling	14	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	14	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Gesimsløsninger	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Uthus/boder		Frittstående byggverk	18	Kr 10 000 - 50 000

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 byggteknisk 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 befaringsstidspunktet.

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)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	39			39	
	Gang, vaskerkjeller og 3 boder.				
1.etasje	45			45	33
	Entré, gang, stue og kjøkken.				Inngangsparti og markterrasse
2.etasje	36			36	
	Gang, baderom, toalettrom og 2 soverom.				
SUM	120			120	33
Total bruksareal: 120 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bygg.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod/skur		9		9	
		Bod			
Bod/skur		6		6	
		Bod			
SUM		15		15	
Total bruksareal: 15 m²					

Kommentar til areal

Kun deler av arealet i 2.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.

Boligen/seksjonen inneholder 100 m2 P-ROM og 20 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - 2.etasje

Baderom fra 2015.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.
Gulvstående servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakter på vegg over servant.
Innebygd badekar med veggmontert dusjbatteri tilkoblet tappekran og hånddusj.
Vannrør med rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Lufteventil i yttervegg, luftespalte i vinduet og tilluftspalte ved dørterskel.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring		Tilkomst til sluket under badekar er noe begrenset.
		Fukt i tilliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41.6 %, temperatur 19.1 grader C og duggpunkt 5.8 grader C.
	TG 2		Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Fallforhold (gulv)		Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av badekar. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales. Lekkasjesikkerheten er allikevel ivaretatt med en oppkant ved terskel på ca. 25 mm.

Våtrom - Kjeller

Vaskekjeller fra byggeår. Oppgradert med ny innredning, vann og avløpsrør i 2015.
Blottlagt betonggulv. Veggflater med malt mur/grunnmur. Himling med malt slett flate.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 55 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Overflater vegger

Veggflater bærer preg av alder. Noe bobler og malingsslipp er registrert ved gulvet. Tiltak bør vurderes.

Overflater himling

Himling bærer preg av alder. Tiltak bør vurderes.

Overflater gulv

Gulvflate bærer preg av alder. Stedvise riss og sprekker er registrert. Tiltak må vurderes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2011.
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg.
Komfyr med platetopp og ventilator i overskap.
Oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøleskap med fysisdel.
Vannrør med rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med panelplater. Himling med panel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Overflater gulv	Enkelte sår og noe svelling i skjøter er registrert. Krever oppfølging og ettersyn. Utskifting må vurderes.
	Innredning	Sår/skader registrert på benkeplate. Utskifting bør påregnes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje

Toalettrom fra 2015.
Flislagt gulv. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.
Vegghengt servant i hjørnet med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Vannrør med rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Lufteventil i himling og tilluftspalte ved dørterskel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
---	-------------	---

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med filser i entré og laminat. Veggflater med malte slette flater og panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe) og vedfyring.

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

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd, riss/spekke i gulvfliser samt ødelagte flisfuger i entren. Tiltak må påregnes. Det registreres ellers stedvis knirk og svelling i laminaten. Tiltak bør påregnes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved kjøkken/gang har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm. Dørene forøvrig bærer preg av høy alder.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Kjelleren er uinnredet.

Gulvflater med blottet betonggulv. Veggflater med malt mur/grunnmur. himlingsflater med panel. Profilerte innerdører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Kjelleren bærer noe preg av alder. Det er registrert riss/sprekker i betonggulvet. Tegn på utilsiktet fukt på vegg og gulvet. Stedvis fukt/fuktmerker, saltutslag og løs maling. Eksempelvis ved overgang gulv/vegg og på bod 2. Noe saltutslag og fuktmerker på grunnmur og kjellergulv anses som vanlig i kjellere fra 1954. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Tiltak bør påberegnes.
---	------------------	---

Loft - innredet - 2.etasje

Loftsetasjen er innredet i ukjent årstall.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater og panel. Himling/skråtak med panel. Profilerte og slette innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovn) og vedfyring. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

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

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

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Kun naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Ytterligere lufteluker bør vurderes.
	Overflater vegger	Riss registrert på knevegg på soverom 2. Overflatebehandling bør påregnes.
	TG 2	
	Overflater himling/undertak	Stedvis støvkontens er påvist. Indikerer kuldebro og/eller dårlig isolasjon. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise sår/skader og noe svelling i laminaten. Utskiftninger må vurderes.
	Konstruksjonsoppbygging	Takonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kontensproblematikk. 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.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje og det lyktes ikke å sette dør til soverom 1 i lås. Utbedring må vurderes.

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

Teglsteipipe fra byggeår. Sotluke er plassert i gangen i kjelleren.

Peisovn av merke Dovre med ubrennbar materiale på gulv av metall.

Vedovn fra Drammen Jernstøperi med ubrennbar materiale på gulv av metall er plassert på soverom 1 i 2. etasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Vinkeltrapper i tre.

	TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side i trappen til 2.etasjen. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen trappen til kjelleren og trappen bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Tiltak må påregnes.
--	------	--------------------	--

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og bod 3.



TG 3

Skjevhetsmåling

Det er merkbare skjevheter/ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm på bod 3 og ca. 17 mm i gangen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe målbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm i stuen og ca. 17 mm på kjøkkenet. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av tre.

Det er gjort målinger i følgende rom: Gang, soverom 1 og 2.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe målbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm på soverom 1, ca. 14 mm på soverom 2 og ca. 9 mm i gangen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør.

Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på/i vegg over toalettet i 2. etasje.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2014 er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Det er installert Waterguard på vaskerommet med sensor på kjøkkenet og magnetventil ved stoppekranen.

Innvendig stakeluke er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Luft til luft varmepumpe fra 2016 er plassert i stuen i 1. etasje.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

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

Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Det er målt mellom 1. 97 og 1. 99 meter takhøyde i kjelleren.
Det er målt mellom 2. 43 og 2. 47 meter takhøyde i 1. etasje.
Der er målt fra 1. 18 til 2. 46 meter takhøyde i 2. etasje (skråtak).
Til informasjon:

Hele kjelleren og deler av 2. etasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter under skråtak.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	-------	--

Elektrisk anlegg

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Delvis oppgradert.
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 EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på gangen i 2. etasje.
63A hovedsikring.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget og det er ikke utført elkontoll de siste fem år. Med bakgrunn i de registrerte/manglende dokumentasjon avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	--

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Noe råteskader er registrert. Utskiftninger/vedlikehold må påregnes.

Dører og vinduer

Boligen har profilert ytterdør i tre med 3-lags glassfelt fra omkring 2002.
Dobbel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2019.
Vinduer i 2-lags glass med karmen/rammer av tre fra ukjent årstall og omkring 1990 og 2005.
Kjellervinduer i 2-lags glass med karmen/rammer av tre fra byggeår.

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

 **TG 3** Vinduer TG2:
Vinduer er av eldre dato og det bør/må påregnes oppgraderinger/vedlikehold. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

TG3:
Kjellervinduer bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Utskiftninger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein.
Yttertaktekking er fra år 2006.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking) - Takgjennomføringer - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 **TG 2** Gesimsløsninger Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere Snøfangerutstyr ikke etablert ved terrassen. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra entré til øst-vendt inngangsparti på ca. 6 m2. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0.89 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
--	--	---

Terrasser / platting på terreng - 1.etasje

Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse på ca. 27 m2. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og levegg av tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
--	--	--

Grunnmur, fundamenter

Støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på støpt gulv mot grunn. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Huseier informerer om at byggegrunn består av leire. Dette er ikke dokumentert og er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Drenering

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Frittstående byggverk - Uthus/boder

Frittstående uthus/bod i trekonstruksjoner på 9 m2 fra 2023.

Frittstående skur/bod i trekonstruksjoner på ca. 3 m2 gulvareal (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Frittstående skur/bod i trekonstruksjoner på ca. 6 m2.

TG 3

Frittstående byggverk

Frittstående skur på 6 m2 og 3 m2 gulvareal bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Det er ikke mulig å tyde dateringen av tegningene. Det ser ut til å være originale tegninger og nyere fasadetegninger og plantegninger i forbindelse med oppløftet av taket. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstilatelse eller ferdigattest på boligen.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt en del dokumentasjon (fakturaer og tilbud) vedrørende nytt badерom, takoppløft og nytt røropplegg i 2015. Se egne dokumenter.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 11.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige 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 kjøperen tilkjøp 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 bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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, innredningssmulighet (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 tildsteder.

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.



Våtrom - [Sluk under badekaret]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Elektronistallør VIRKELIGHET 905 82 091			
ANLEGG NR.:			
TILKOBLT FASE: R-S-T			
INNTAKSKABEL: 3x16 Cu mm²			
KURS- NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm²
1	Hovedsikring	40	16
2	TEKNISK KOMP. R	20	4
3	LYS STUE	10	1,5
4	VASKEROM/KJELLER	10	1,5
5	LYS KJELLER	10	1,5
6	LYS STUE	10	1,5
7	LYS KJELLER	10	1,5
8	LYS KJELLER	10	1,5
9	SELEKTIV JORDFEILBRYTER	40mA	
10	JORDFEILBRYTER KURS 2	2,5A	1,5
11	VVB Kjøkken	16	2,5
12	VVB Kjøkken og Vaskerom	10	1,5
13			
14			
15			
16			
17	Felles O.V. 3-63A Løft		
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

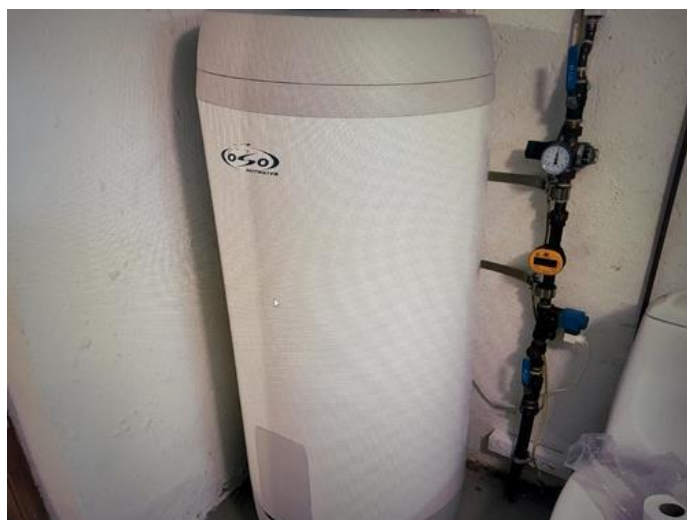
Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



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



Våtrom - [Sluk på vaskerom/kjeller]



Våtrom - [Stoppekrane, vannmåler og varmtvannsbereider]

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-238/501/0/2, Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.03.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	11.03.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

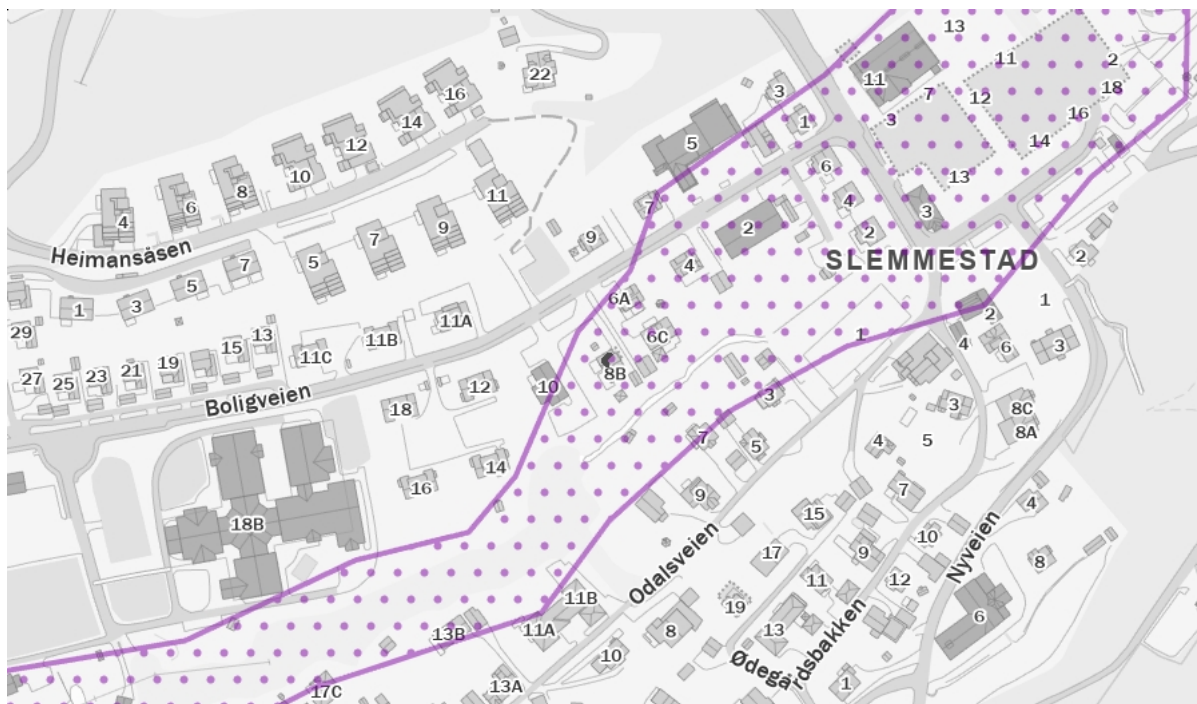
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	114 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.51 km
Forurensset grunn	11.03.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.03.2024	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	11.03.2024	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	66.1 km
Stormflo	12.03.2024	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.26 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 11.03.2024

Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 11.03.2024

Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifisering.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 11.03.2024

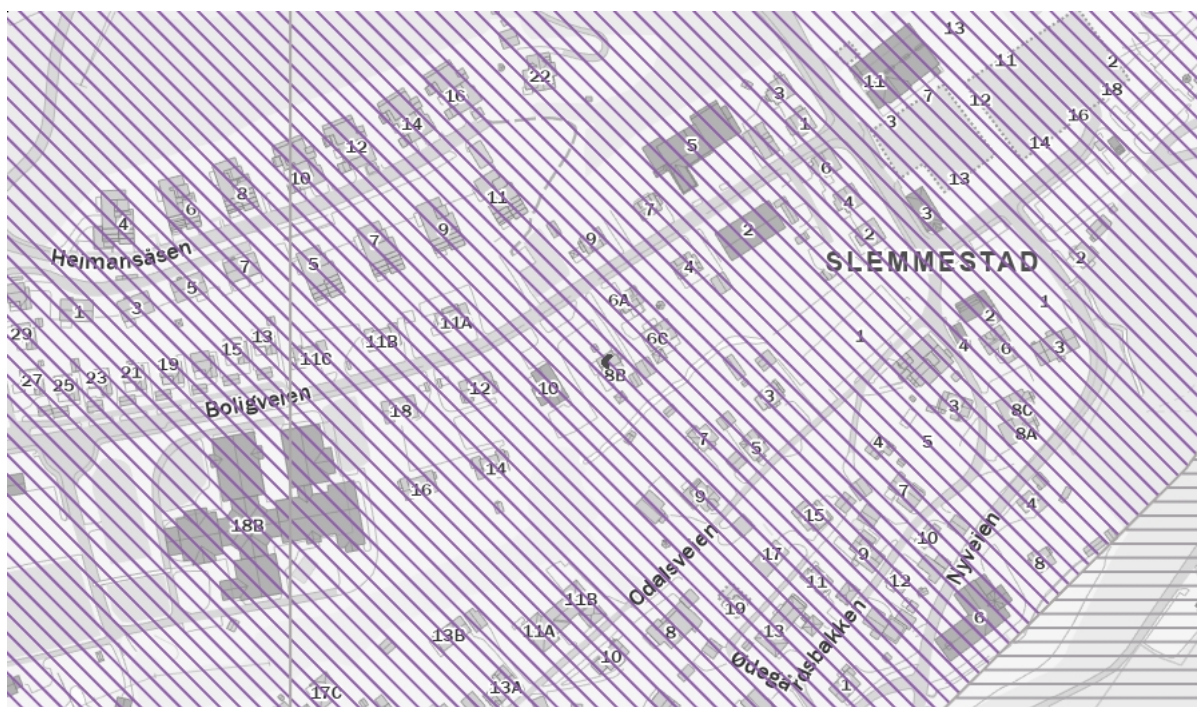
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 11.02.2024 16:28



Eiendom 3203-238/501

Bruksnavn		Etablert dato	20.04.1994	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3203	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	238	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	501	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	2				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Boligveien 8A	3470 Slemmestad	Slemmestad	Slemmestad	Slemmestad og Nærsnes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3203-238/501	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3203-238/501	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	18415488	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	138/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	64/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	4	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	49,5/0	0/0	49,5/0
H02	Hovedetasje	0	49,5/0	0/0	49,5/0
K01	Kjelleretasje	0	39/0	0/0	39/0



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 11.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 846,16 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	3 370,64 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
13.02.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MARI ROLFSEN ASK
Solangsbrisen 4 H0403
1364 FORNEBU

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 238 Bnr 501 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 925 030
Som sekundærbolig:	kr 3 515 112

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 12.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	238	Bnr:	501	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

The map displays a residential area with various buildings and roads. A red rectangle highlights a specific area containing buildings labeled 8A and 8B. The map includes a legend for road types and a scale bar.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 30 m

Map Labels: Heimansosen, Boltveien, Odalsveien, Odølgardsilla, Hlemmestad.

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



Eiendom: 238/501/0/2
Adresse: Boligveien 8A
Dato: 11.02.2024
Målestokk: 1:1000



- Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

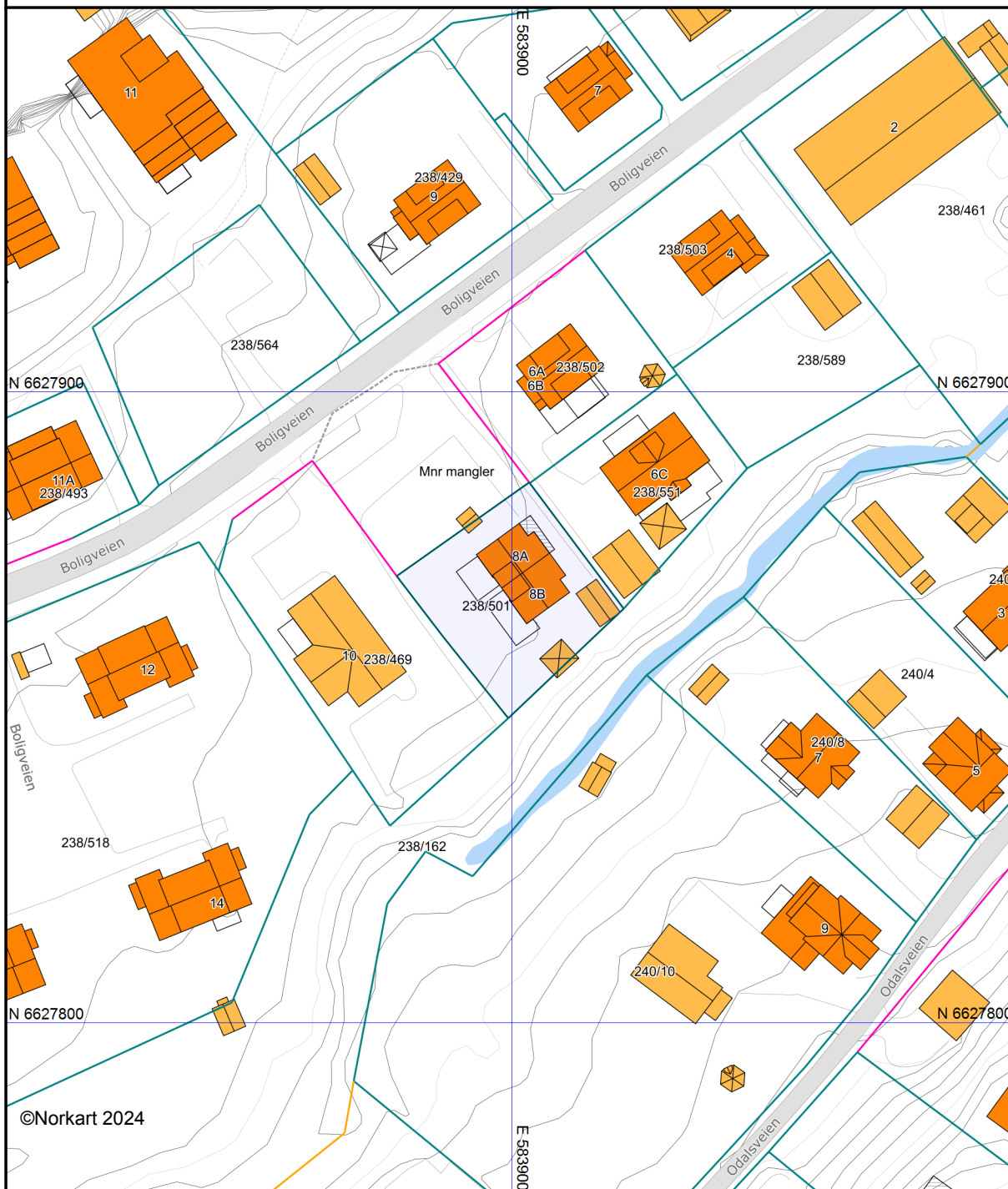
Grunnkart

Eiendom: 238/501/0/2
Adresse: Boligveien 8A
Dato: 11.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

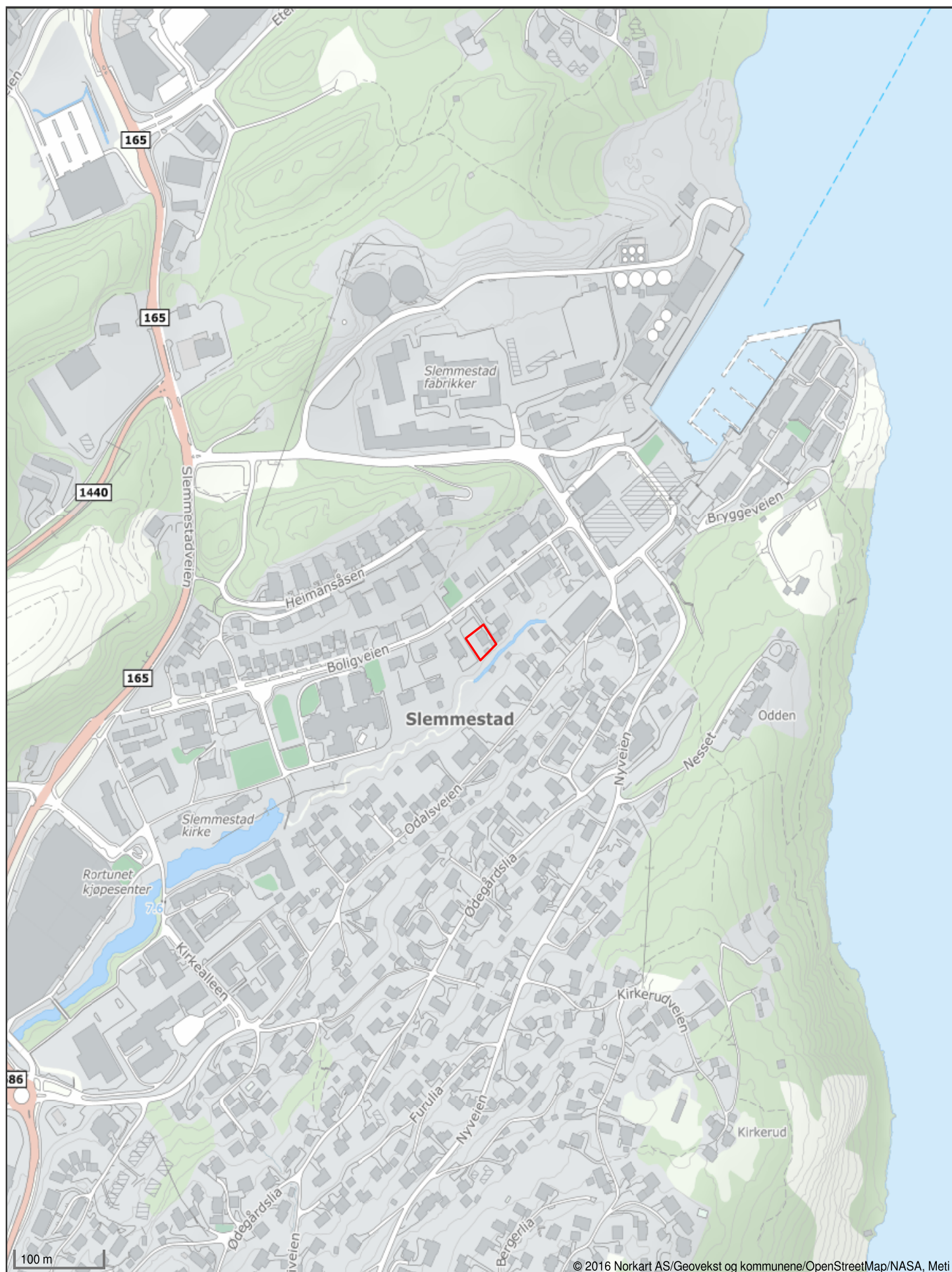
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/501//



Oversiktskart



Adresse: **Boligveien 8A, 3470 Slemmestad**

Gnr/Bnr: **3203/238/501/0/2**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 684 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 11.02.2024



Matrikkelkart



Adresse: **Boligveien 8A, 3470 Slemmestad**
Gnr/bnr: **3203/238/501/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 684 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.02.2024

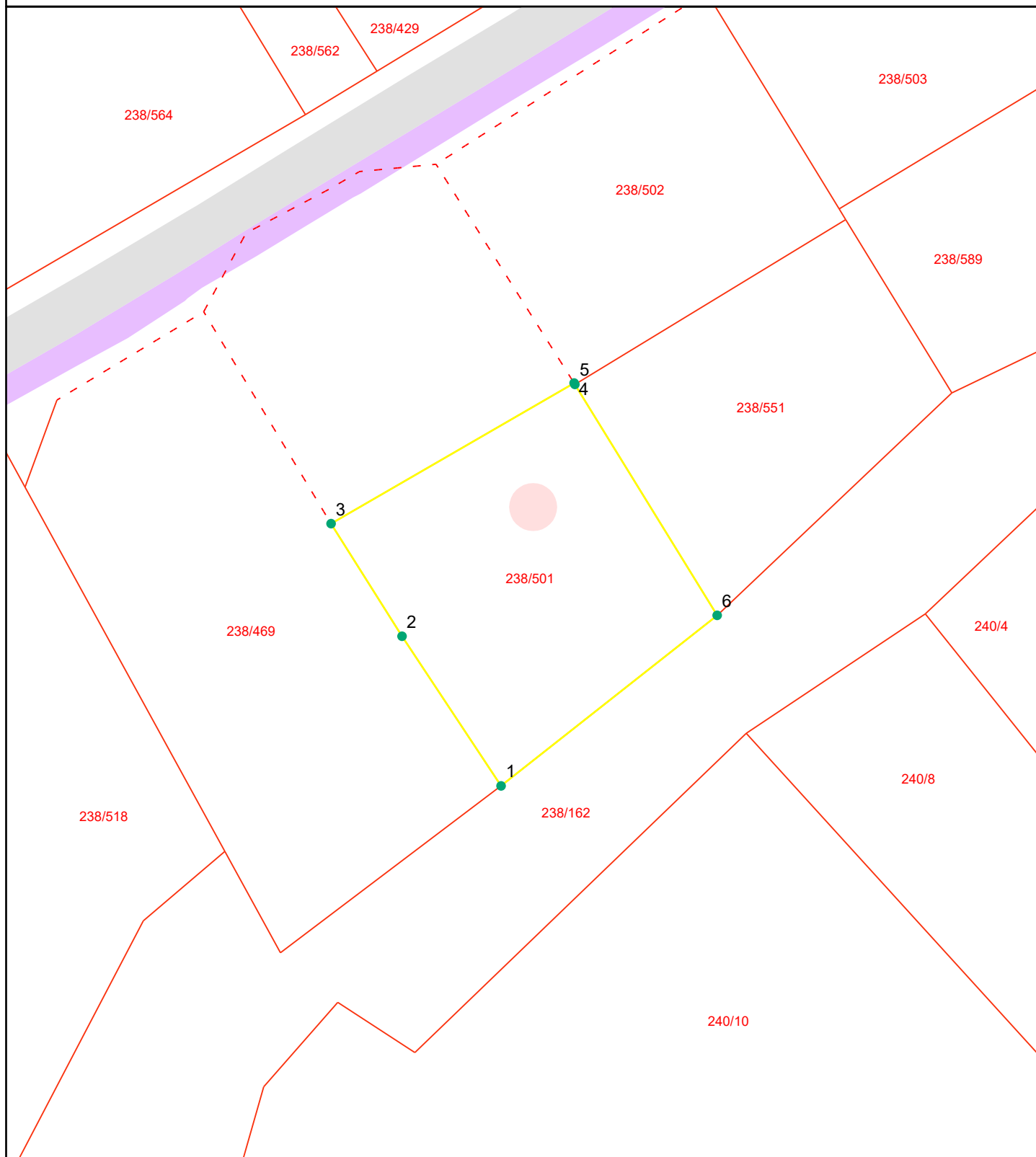


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepu

Beregnet areal: 684 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype
1	6635500.35	247146.51	Ikke spesifisert	Ukjent
2	6635514.08	247137.42	Ikke spesifisert	Ukjent
3	6635524.41	247130.92	Ikke spesifisert	Ukjent
4	6635537.31	247153.21	Ikke spesifisert	Ukjent
5	6635537.18	247153.28	Ikke spesifisert	Ukjent
6	6635516	247166.33	Ikke spesifisert	Ukjent

unktrapport

Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
Terrengmålt	13	16.46	0
Terrengmålt	13	12.21	0
Terrengmålt	13	25.75	0
Totalstasjon	13	0.14	0
Totalstasjon	13	24.88	0
Totalstasjon	13	25.25	0



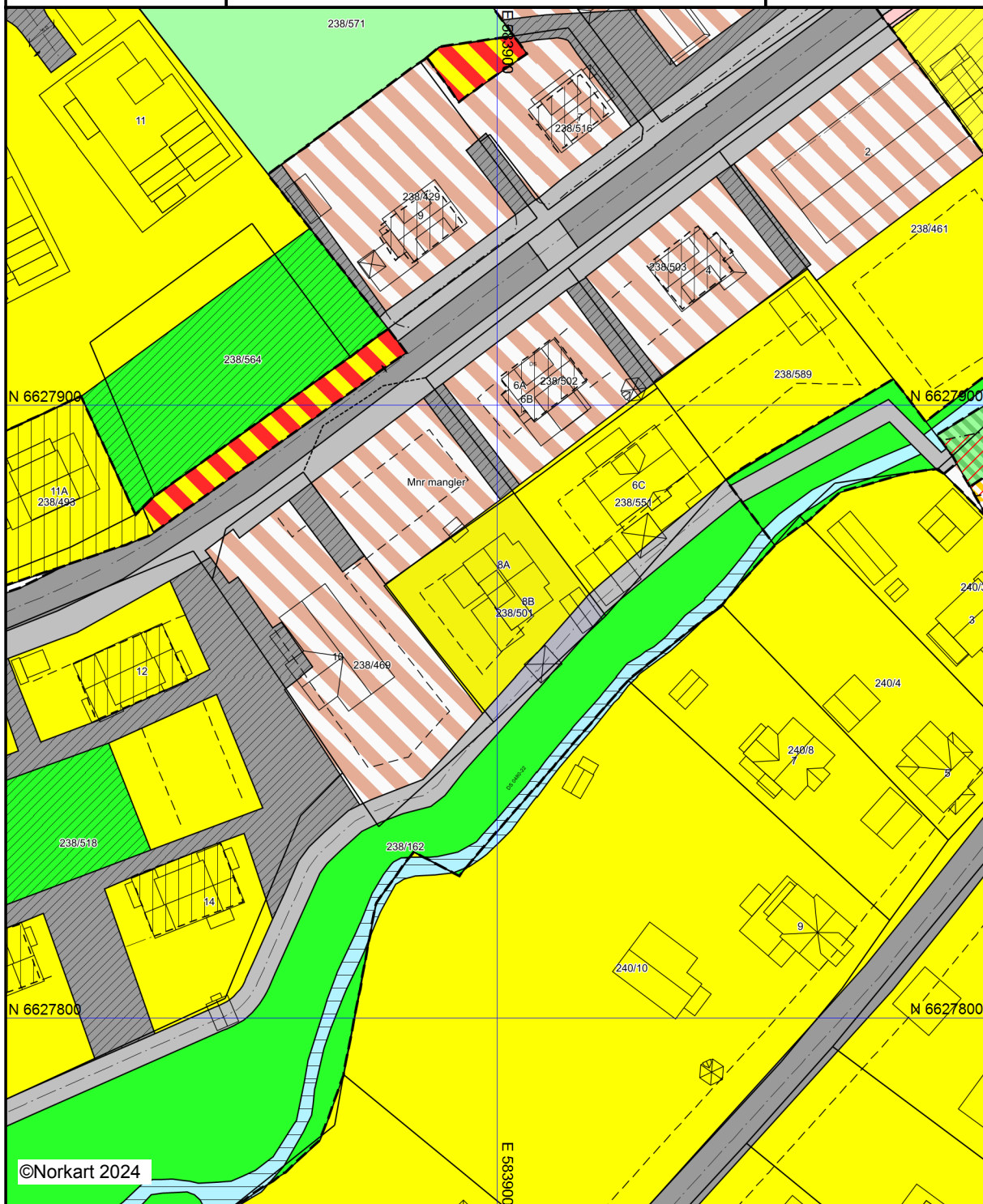
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/501/0/2
Adresse: Boligveien 8A
Dato: 11.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Offentlig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Boligveien 8A, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf		
Delarealer	Delareal	684 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #4		
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	684 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #7		
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	682 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	

Delareal	684 m ²
BestemmelseOmrådenavn #8	
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	273 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756018
Navn	Boligveien-Odalsjordet-Heimannåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8585/062762756018_Bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8586/062762756018_Bestemmelser_begyggelsesplan.pdf
Delarealer	Delareal 85 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Delareal 597 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B4

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HEIMANNSÅSEN

§1

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist på plankart med plangrense datert 02.10.00 revidert dato 12.09.01

§2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Bebyggelsen tillates oppført med maksimale etasjeantall og høyder som vist på bebyggelsesplankart.

BYA for felt B1 skal være 34%

BYA for felt B2 skal være 30%

Boder og parkeringsarealer under planert terreng regnes ikke med i BYA

Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset kollens vegetasjon. Det tillates benyttet følgende materialer: Tegl, puss, tre, stål og glass.

Heisoppbygg og trappetårn skal gis en form og materialbehandling som gir en god tilpasning til bebyggelsen for øvrig, og heisoppbygg og trappetårn skal ha en maksimal høyde over øverste gesims på 3 m

§3 Byggeområde for bolig innenfor felt B1 og B2

Bygningene skal tilpasses terrengprofil for eksisterende terreng og skal underordne seg åsen som landskapsform. Høyde på øverste etasje mot eksisterende terreng må ikke overstige tre etasjehøyder.

B1 Boliger i 3 etasjer. Etasjentallet regnes i forhold til terrengprofil for eksisterende terreng og avtrappes i forhold til denne.

B2 Omsorgsboliger i 4 etasjer. Feltet skal inneholde ca 40 leiligheter med livsløpsstandard.

Bygningene vil fremstå som en kontrast til omkringliggende eksisterende boliger.

Materialbruk og fargesetting skal derfor fremstå som harmonisk og lite prangende slik at kontrasten bidrar til å berike området.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen skal fremstå som tiltalende og bidra positivt til områdets karakter.

§5 Parkering

Det skal opparbeides 1,4 parkeringsplasser pr. leilighet.

Det skal totalt være 175 p-plasser. Derav skal 142 p-plasser opparbeides i underjordiske parkeringsanlegg som vist på plankartet.

§6 Fellesområder.

Felt B1 og B2.

Fellesområdet skal romme både private og felles uteoppholdsarealer for alle boligene innen det enkelte feltet. Det skal utarbeides utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse

Områdene skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan.

Lekeplasser vist på plankartet innenfor felt B1 angir kun plassering og antall av disse.

Lekeplass vist på plankartet innenfor felt B2 skal opparbeides i h.h.t. areal påført bebyggelsesplankartet.

§8 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innen planområdet må tilgrensende utomhusarealer være opparbeidet

02.08.04 

RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGVEIEN, ODALSJORDET OG HEIMANNSÅSEN Plan datert 17.03-93, revidert

Dato for kommunestyrets vedtak: 16.09-93
Bestemmelsene er sist revidert: 06.10-93

AVGRENSNING

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på planen, datert. 17.03-93, sist revidert

§ 1 FORMÅL

- | | |
|------------------|---|
| - Byggeområder | - Boliger |
| - Trafikkområder | - Forretninger, kontor, offentlige bygninger og boliger |
| - Friområder | - Offentlig kjørevei (miljøprioritert) |
| - Fareområder | - Gang- og sykkelveg, fortau |
| - Spesialområder | - Turveg, lekeplass |
| | - Gang- og sykkelsti, tursti |
| | - Høyspentlinje |
| | - Friluftsområde |
| | - Bevaring av kulturminne (bolig/forretning) |
| - Fellesområder | - Felles avkjørsel/parkering |
| | - Felles lekeplass |

§ 2 Fellesbestemmelser

a) Plankrav

For utbygging i samsvar med reguleringsplanen og tilhørende illustrasjonsplan (datert 17.03-93) kreves det ikke bebyggelsesplan. Dersom utbygging fraviker fra illustrasjonsplanen, kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplan. Illustrasjonsplanen med vedlegg viser bebyggelsens utforming, volumoppbygging og plassering, takvinkler og etasjeantall med videre. Likeledes akomster, parkering, intern trafikk, lekearealer, friluftsområder og utomhusareal forøvrig.

b) Adkomst

Hovedadkomst til de regulerte områder skal være fra Boligveien med unntak av bebyggelse på/ved Heimannsåsen som skal være fra Vaterlandsveien, som angitt på plankartet.

c) Etasjer, byggehøyder og takform

Områdene skal fortettes/bebygges med frittliggende hus og bebyggelse i fra 1 1/2 til maks. 3 etasjer (jfr. byggeforskrifter 1987). Husene skal ha skråtak/saltak og maks. gesimshøyde 8,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. På tak/loft kan bygges arker. Bebyggelsen skal være av oppsluttende karakter.

d) Internttrafikk

Fellesadkomster skal være bilfrie. Nødvendig trafikk (sykebil, brannbil og flyttebil) kan likevel bruke disse. Renovasjonsbiler vil kun ha adkomst til felles parkeringsområder og evt. parkeringskjeller.

e) Parkering

Parkeringsbehovet for området skal dekkes på felles parkeringsplasser på terreng og evt. i parkeringskjellere under boligbebyggelsen. Adkomstforhold legges på utsiden av bebyggelsen. Prinsippsnitt for parkeringsløsninger følger i illustrasjonsplanen.

Parkering skal dimensjoneres etter følgende normer:

Boligstørrelse	Ant. p-plasser
1 - 2 rom	1,0
3 rom	1,6
4 rom	1,8
5 el. flere rom	2,0
Forretning	1,0/25 m2
Kontor	1,0/30 m2

Det skal dimensjoneres med 0,2 gjesteplasser per leilighet. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Arealer for renovasjon av området samt utvendig bodareal skal løses/innpasses på felles parkeringsplasser og evt. i parkeringskjellere.

f) Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og større trær i og utenfor boligområdets randsone skal i størst mulig utstrekning bevares.

g) Støy

Før bygging kan finne sted, skal utendørs ekvivalent støynivå på ute-oppholdsarealer være mindre enn 55 dBA. Støyrapport er utarbeidet. Boligveien er regulert til miljøprioritert gate uten gjennomkjøring og med forventet liten trafikk.

§ 3 BYGGEOMRÅDENE

a) Boliger

Tomteareal:

Netto tomteareal er ca. 26.000 m2.

Netto tomteareal er regulert til boligformål og felles parkering.

Tomteutnyttelse:

Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30 % av tomtens areal i området på flater syd og nord for Boligveien,

og ikke over 25 % av tomtens areal for boliger tilknyttet Heimannsbakken.

Boligrekke nord for Heimannsbakken tillates oppført med maks. 1 etasje + underetasje.

Boligrekke syd for Heimannsbakken tillates oppført med maks. 2 etasjer + loft.

Boligrekke nord og syd for Boligveien tillates oppført med maks. 2 etasjer + loft.

b) Forretning, kontor, offentlig bebyggelse og boliger

Tomteareal:

Netto tomteareal er ca. 22.000 m². Netto tomteareal er areal regulert til forretning, kontor, offentlig bebyggelse og boliger (kombinasjonsformål) med tilhørende felles parkering.

Tomteutnyttelse:

Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30 % av tomtens areal, og maks 2 etasjer + loft i området på flaten syd og nord for Boligveien, og ikke over 50 % av tomtens areal og maks 3 etasjer på området syd for krysset Slemmestadveien/Vaterlandsveien.

§ 4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

a) Kjøreveg

Hovedadkomsten Boligveien, skal være miljøprioritert og ha felles kjøreadkomster til felles parkeringsarealer og gjesteparkering og for nødvendig tilbringertjeneste til bebyggelsen (jfr. illustrasjonsplanen). Heimannsbakken skal ha adkomst fra Vaterlandsveien, og gir tilgjengelighet til friluftsområdet og avsluttes med vendehammer.

b) Gang- og sykkelveg, fortau

Det reguleres fortau på begge sider av Boligveien frem til kjørbar gangveg på Murtogtomta. Det reguleres gang- og sykkelveg fra Slemmestad sentrum langs Bøbekken. Felles adkomst til boligene tillates via felles gang-/sykkelveg på området mot Bøbekken og Odalsjordet.

§ 5. FRIOMRÅDER

Fellesrom inne i boliggruppene/tunene reguleres for opphold og lek. Overgangssonene mellom bebyggelsen og Bøbekken, samt bebyggelsen i Heimannsåsen og Boligveien reguleres til friområde. Friområdene skal opparbeides samtidig med utbygging innenfor planområdet. Opparbeidelsen av gangstier og turveger skal gjennomføres parallellt med utbygging/fortetting.

§ 6. FAREOMRÅDE

Høyspenttrasè er vist i reguleringsplanen.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

a) Friluftsområde

Friluftsområdet omfatter et større område for fri ferdsel. Innenfor området tillates ikke oppført noen form for bygninger. Det tillates kun oppført konstruksjoner eller innstallasjoner i forbindelse med opphold langs eksisterende turstier osv. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

Adkomst til områdene skal være tilgjengelig via felles avkjørsler og gangveger.

b) Bevaring av kulturminne, bolig/forretning

Eksisterende boliger i Vaterlandsveien, Boligveien og Heimannsbakken er karakteristiske, tidstypiske og bevaringsverdige, og tillates ikke revet/fjernet. Imidlertid godtas tilbygg, verandaer, og gjenbygging av avstand mellom hus for å understreke og videreutvikle områdets ønskede tettstedskarakter, jfr. byggelinjer i reguleringskart.

§ 8. FELLESOMRÅDER

a) Felles avkjørsel og parkering

Felles avkjørsel er felles for alle boliger og næringsbygg som etter planen har adkomst over slik avkjørsel. Inn- og utkjørsel samt avkjørsel fra veg skal være oversiktlig og trafikksikker.

Felles adkomster skal ha felles parkeringsområde for bil. Fra dette området fordeler gangtrafikken seg i området, samt evt. nedkjøringer til felles parkeringskjellere.

b) Felles lekeplasser

Lekeplass 1 og 2 er felles for alle boliger i Heimannsbakken. Lekeplass 3 og 4 er felles for alle boliger nord for Boligveien. Lekeplass 5 er felles for alle boliger syd for Boligveien.

c) Felles gang- og sykkelsti, turveg

I tilknytning til friområdet og friluftsområdet i Heimannsåsen reguleres turstier. Disse skal opparbeides parallellt med utbygging/fortetting, jmf. bestemmelsenes § 5.

----- # -----

Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak og behandling i sak 59/93,

Røyken den 12.10. - 19.93


Sigmund Hole
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

RØYKEN KOMMUNE



Asker
kommune

Merknader:

G.nr.: 238	Br.nr.: 501	F.nr.	Seksj.nr.
-------------------	--------------------	--------------	------------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det finnes ingen plantegninger eller tegninger før 1990 for bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 12.02.2024



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 238	Bnr.: 501	Fnr.:	Snr.: 1 og 2
------------------	------------------	--------------	---------------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 12.02.2024

Ferdigattest

Alle søknadspåtlitige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

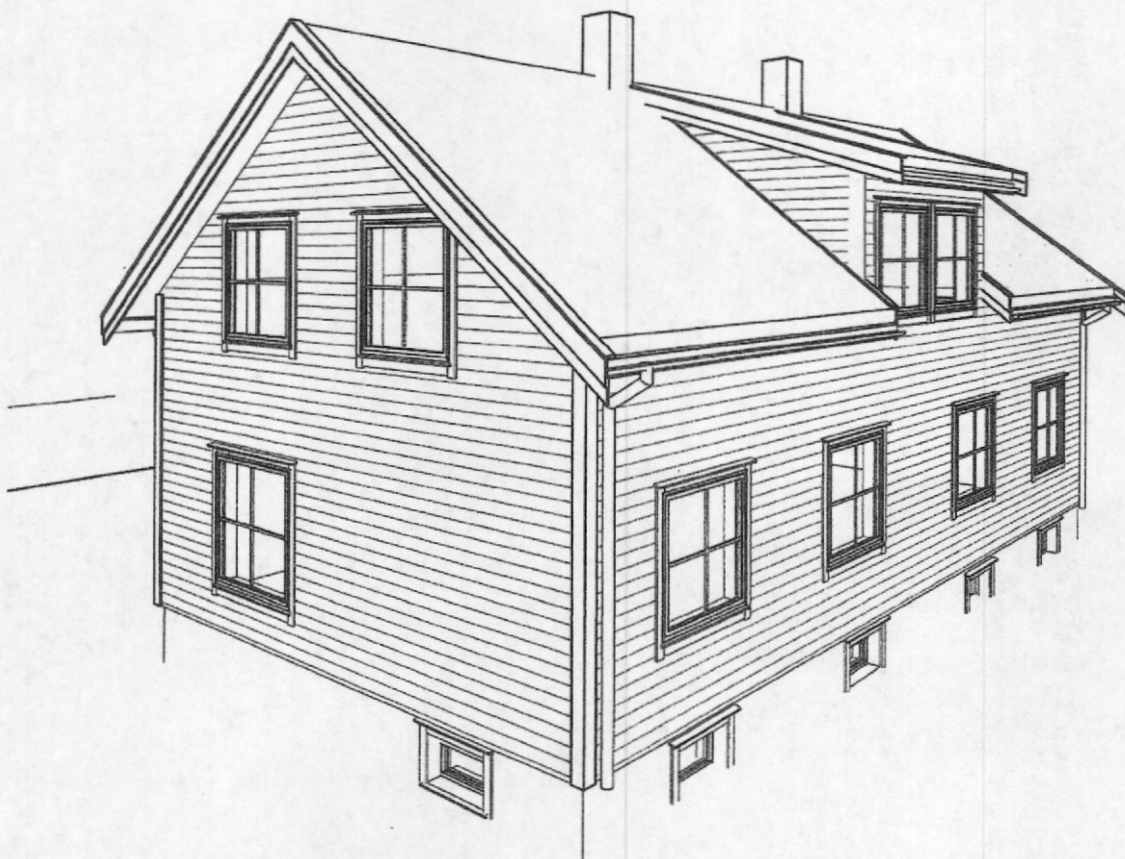
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

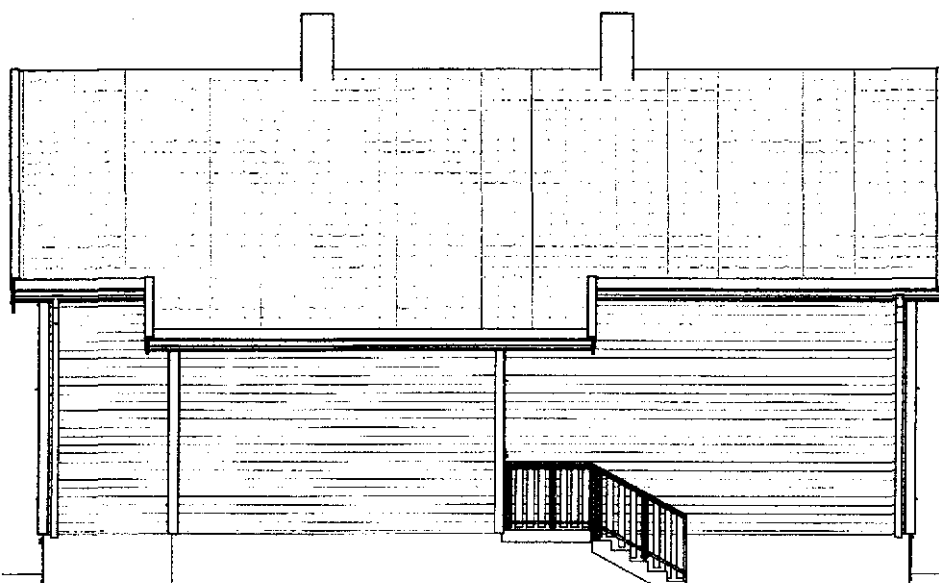
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.



MEDLEM:		TEGN, INNHOLD:				MÅLESTOKK:	
TILTAKSHAVER:		G.nr/B.nr:		PROSJEKT:		PROSJEKT NR:	
BYGGEPLASS:		KOMMUNE:		ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:
							TEGN.NR:

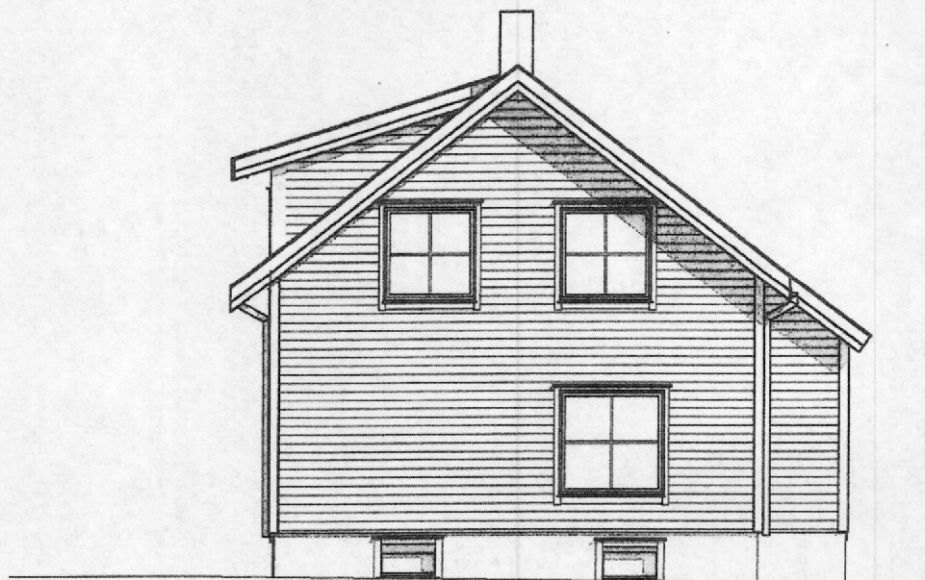


FASADE 1

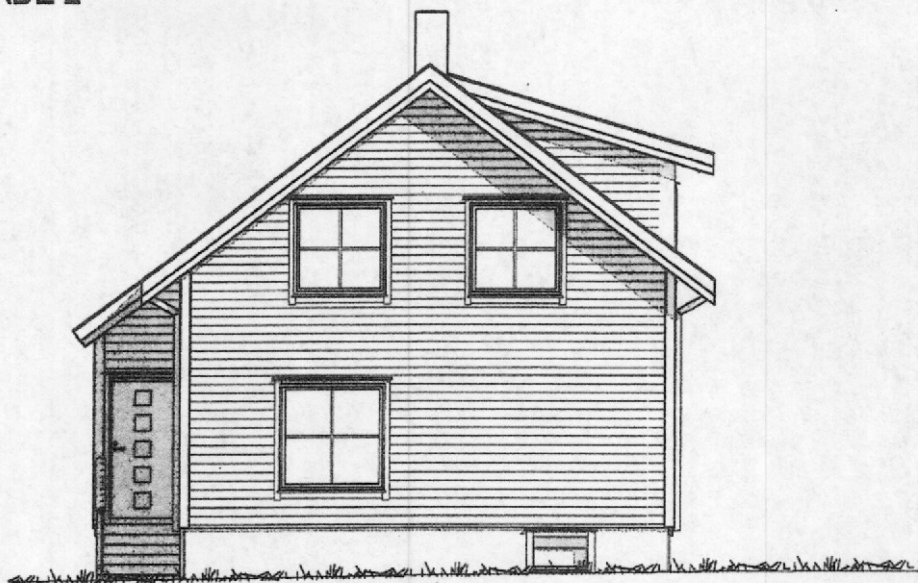


FASADE 3

MEDLEM:		TEGN. INNHOLD:			MALESTOKK: 1 : 100	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:	PROSJEKT:			PROSJEKT NR:	
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:	ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:



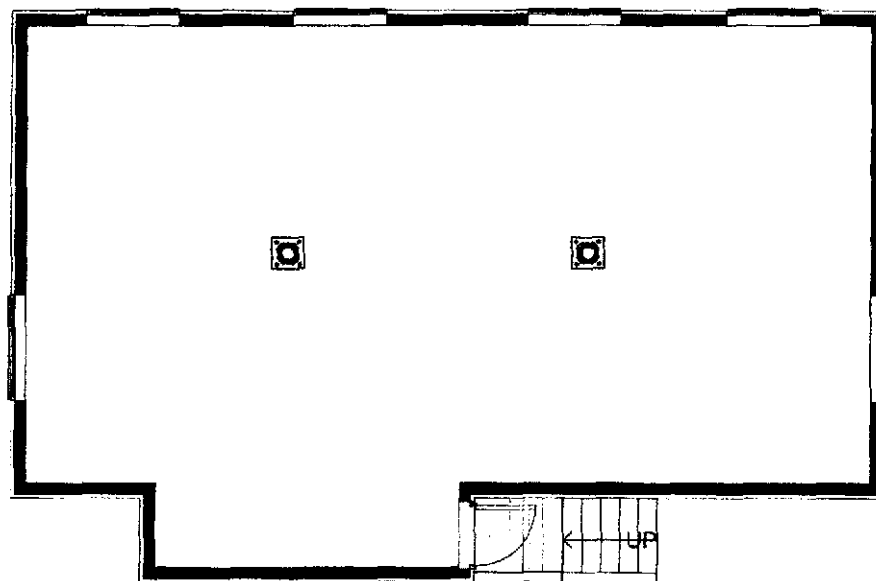
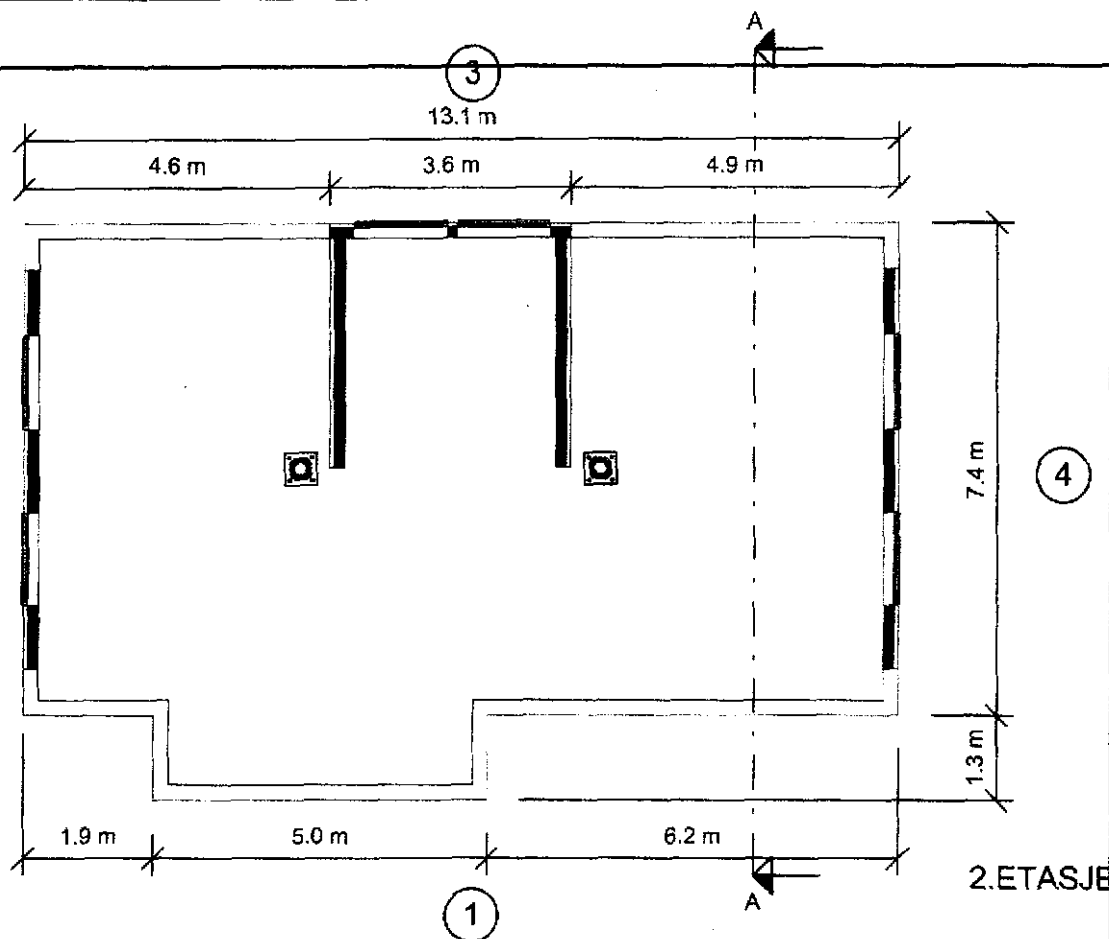
FASADE 2



FASADE 4

MEDLEM:	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

TEGN, INNHOLD:				MALESTOKK:
				1 : 100
PROSJEKT:				PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:

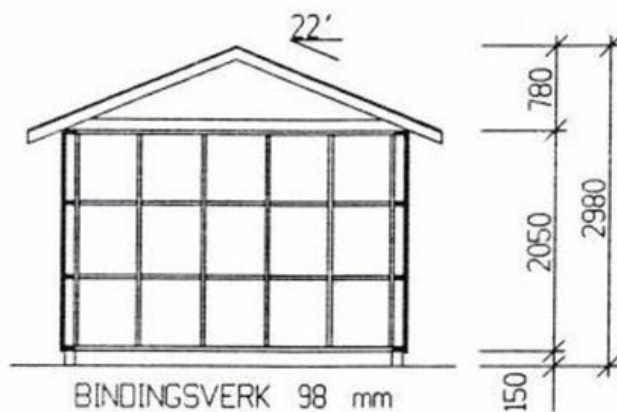


MEDLEM:		TEGN. INNHOLD:				MALESTOKK:	
TILTAKSHAVER:		G.nr/B.nr:		PROSJEKT:		1 : 100	
BYGGEPLASS:		KOMMUNE:		ARKITEKT:		PROSJEKT NR:	
				DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:

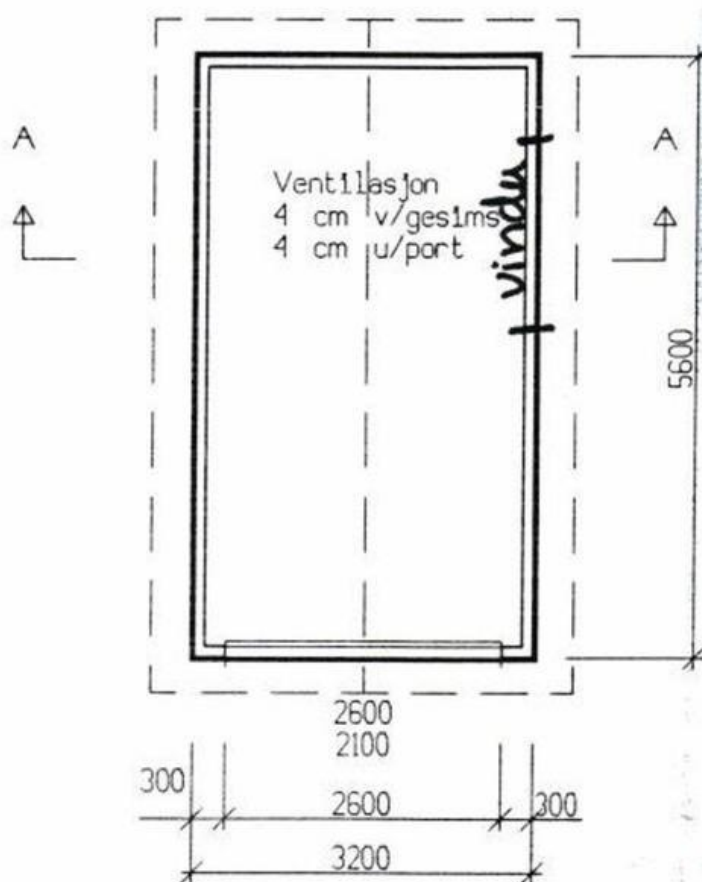
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

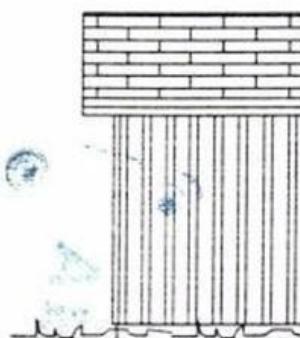
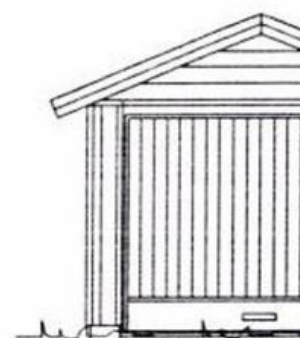


snitt A-A



Plan

RØYKEN BYGNINGSRÅD
2/2 1990 Sak nr. 5152/90



TY
320

Navn:

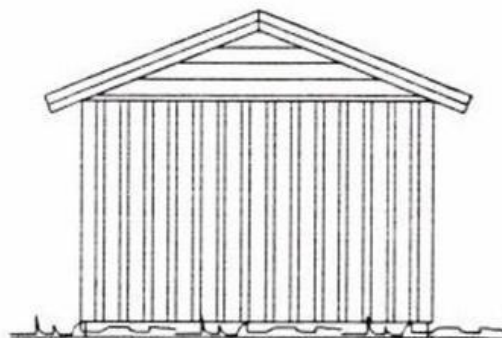
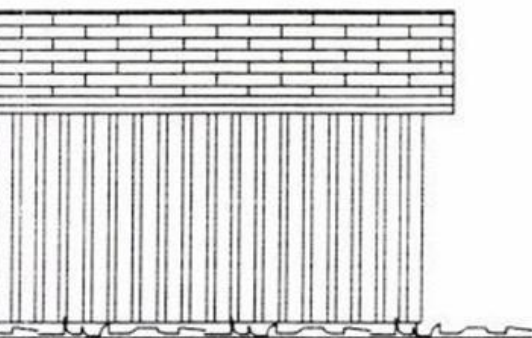
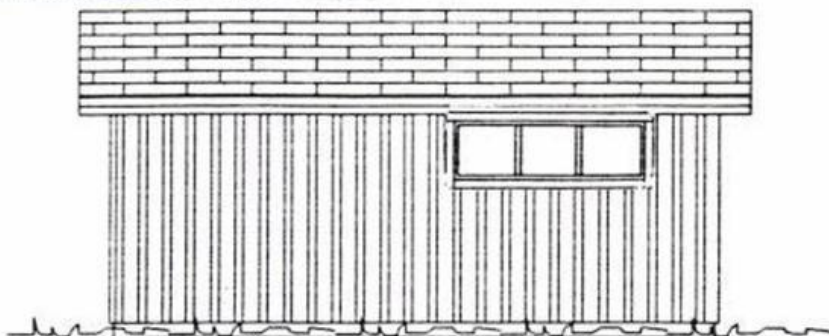
Kn

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad.

Arkivkode 38.162. 511.300	
18 JUNI 1990	
Saksbeh. AE	Kassasjon I6

GRIMSTAD GARASJENE



PE 0 standard
0 x 560 cm

Tegningsnr.: 03211 501

Mål: 1:100

Tegnet: dw/mr

ut Sørensen

Dato: 13.6.90

Ordrenummer:



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

TS Håndverk A/S

Deres ref.:

Vår ref.:

SINGUN
S15/6871

Arkivnr:

GNR 38/501
L33899/15

Dato:

14.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 15/6871

Saken er behandlet som saksnr. DS 234/15 etter delegert myndighet fra Bygningsrådet .

38/501 Boligveien 8 A og B - Tillatelse til tiltak

Kommunen gir tillatelse til søknad om oppføring av takopplett på nåværende tomannsbolig i forbindelse med oppgradering av dagens bad med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 16.07.2015 og komplettert 12.08.2015, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før brukstillatelse kan gis, må avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf pbl § 18-1.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Søknaden

Det omsøkte tiltaket gjelder opparbeidelse av takopplett på eksisterende tomannsbolig for bedre utnyttelse av dagens bad. Bad skal i denne sammenhengen moderniseres. Takopplettet blir utført i henhold til gjeldende planer, tiltaket vil ikke endre dagens utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er satt av til boligformål, omsøkt tiltaket er i tråd med formålet.

Saksgang/historikk

Søknad mottatt 16.07.2015

Mangelbrev sendt ut 06.08.2015
Mangelbrev komplettert 12.08.2015

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
TS Håndverk A/S	L	SØK/ 1/ Ansvarlig søker PRO/ 1/ Tømrerarbeider
TS Håndverk A/S	S	UTF/ 1/ Tømrerarbeider

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Boligveien, Odalsjordet og Heimannsåsen vedtatt 16.09.1993.

Veg og atkomst

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med kommunens gjeldende veinorm. Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. pbl. § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Vann- og avløp

Dersom tiltaket omfatter VVS-installasjoner skal vannmåler monteres slik at all vannforbruk måles. Ta kontakt med VIVA.

Oppsummering og konklusjon

Omsøkt tiltak vil øke gesimshøyden på boligen, gesimshøyden blir 5,3 meter som er i henhold til gjeldende planer.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt, finner kommunen at det omsøkte tiltaket er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Gebyr

Beskrivelse	§ gebyrregulativ	Antall/ m ²	Beløp
-------------	------------------	---------------------------	-------

Behandlingsgebyr	2.3.4	6t	5 910,-
Ansvarsrett, lokal godkjenning	2.4.2	1	2 600,-
Totalt gebyr å betale			8 510,-

Eventuelle betingelser for gebyr, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens hjemmeside.

Faktura for innbetaling sendes som ett eget dokument. Betalingsfristen vil fremgå av dokumentet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Leder byggesak

Sindre Hyggen Gunnerud
Byggesaksbehandler

Generell informasjon om tillatelser og Orientering om klageadgang følger på neste side.

Generell informasjon til tillatelser

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jfr. pbl. § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl. § 21-9 første ledd.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jfr. pbl. § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jfr pbl. § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Avfall

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jfr. pbl. § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til Røyken kommune.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jfr. forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jfr. forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jfr. forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene

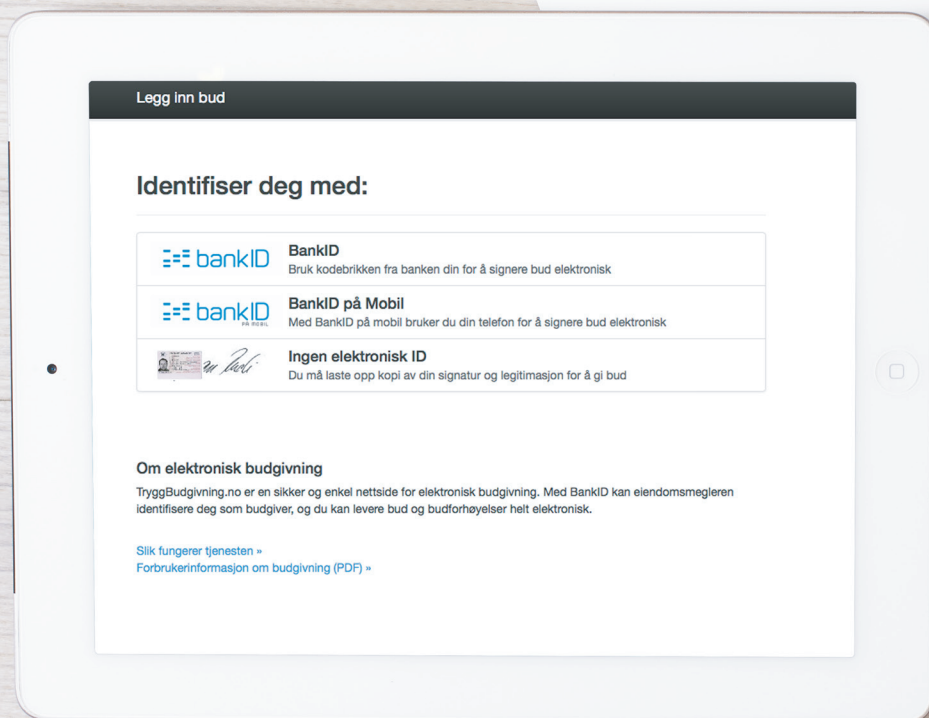
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264488/hanoodvxzs>
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 rettsvister.

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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 festeordning 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



Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

mra@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika 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.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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.



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