

Æ

# Skjellsandveien 7

3472 Bødalen · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	88
Kort om oss .....	133

### **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

Skjellsandveien 7, 3472 BØDALEN

## MATRIKSEL

Gnr. 237 Bnr. 854 Snr. 1 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Tomannsbolig

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 74 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1995

## TOMT

Festet tomt 656 kvm

## PRISANTYDNING

3 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Sverre Alexander Enersen Takstdato: 11.11.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 100 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 302 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

## EIER

Iselin Emily N Macmillan Jan K Nordquist Macmillan

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Skjellsandveien 7, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Er dere på utkikk etter en pen 3-roms i et barnevennlig område kan dette være boligen for dere. Vi har gleden av å presentere Skjellsandveien 7 - en lys leilighet med to gode soverom, bad/vaskerom, bod, lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2021 og romslig stue/spisestue med peis. Utenfor stuen er det en skjermet terrasse på 26 kvm med markise over. I hagen er det en utebod på 5 kvm. Det er parkering rett utenfor boligen og gjesteparkering på andre siden av veien.

### Høydepunkter om nærområdet:

- Veletablert og barnevennlig område
- Trygg skolevei til Torvbråten barneskole
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til Rortunet kjøpesenter og Slemmestad sentrum
- Marka med flotte turmuligheter året rundt rett i nærheten
- Buss langs Slemmestadveien (ekspressbuss i rushtiden)
- Buss til Aker brygge fra Slemmestad sentrum

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

### PARKERING

Det er parkering rett utenfor boligen og gjesteparkering på andre siden av veien.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Skjellsandveien ligger flott til i et godt etablert boligområde. Boligen ligger i blindvei gjør at det er svært lite trafikk forbi huset og området er regnet som stille og rolig. Det er flere fritidsmuligheter i nærområdet med blant annet fotballbane og idrettsklubb like ved. Er du glad i gåturer finner du et stort utvalg av turveier og stier i marka like ved, du kan gå rett inn i turterreng fra boligområdet.

### Servicetilbud

Med gangavstand fra boligen er KIWI Bødalen et godt alternativ for den daglige handelen.. Det er også få minutters kjøring til Rortunet handlesenter som er under bygging. Her vil det komme ca. 60 butikker, spisesteder og servicefasiliteter mm. Foreløpig er det midlertidige løsninger like ved siden av. Der finner man blant annet vinmonopol, apotek og Blomsterbutikk mm. I gamle Slemmestad sentrum finner du serveringssteder, restaurant, samt hurtigbåt til Aker brygge. Finner du ikke det du trenger på Rortunet er det kun 10 minutter til Asker sentrum, hvor du bla. annet finner Trekanten kjøpesenter med over 75 butikker og servicesteder. I Asker er det også et rikt kulturliv med teater, kino og kulturhus. Er du sulten finnes det en rekke restauranter, bla. Intermezzo, Haveli Tandoori, Restaurant Glorioso og Intermezzo, for å nevne noen.

### Slemmestad i utvikling

Det skjer mange ting i området fra fjorden i Slemmestad og retning området hvor eiendommen ligger. I tillegg til nytt kjøpesenter er en ny fjordby under prosjektering med byggestart i 2022. I gamle Slemmestad vil det blir totalt forvandling og dette vil gjøre området fra Bødalen og nedover enda mer sentralt og attraktivt. Det vil bli et fantastisk område med leiligheter, restauranter og fasiliteter ved havna.

### Aktivitet og fritid

Med sin fantastiske beliggenhet ved inngangsporten til Kjekstadmarka, florerer det av tur- og fritidsmuligheter både sommer som vinter. Det er oppkjørte skispor i lysløype og fine bademuligheter rett i nærheten. Rett ved boligen er det fotballbane, ellers idrettshall med diverse sportstilbud rundt Slemmestadhallen. Bødalen IF er en aktiv idrettsforening som tilbyr en rekke forskjellige fritidsaktiviteter. Er du interessert i golf så er det få minutters kjøring til Kjekstad golfklubb med en flott 18 hulls golfbane og en 9 hulls bane. For den bade- og båtglade ligger Oslofjorden rett i nærheten. Nye Røykenbadet i Røyken kan tilby svømmehall med blant annet klatrevegg, treningssenter, café og diverse andre servicetilbud.

### Skoler og barnehager

Område sogner til Torvbråten barneskole ligger innen gangavstand fra boligen. Området sogner til Slemmestad ungdomsskole som ligger flott til sammen med idrettsanlegget i bygda. Det er også flere barnehager i området.

### Offentlig kommunikasjon

Det er 1 minuttsgang til bussholdeplass med ekspressforbindelse retning Drammen og Oslo. Det går hurtigbåten fra Slemmestad til Aker brygge. Båten har fem avganger morgen og ettermiddag og går hele året. I tillegg er det kun 15 minutters kjøring til Asker sentrum og 15 minutters kjøring til togstasjonen i Røyken.

### BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse, rekkehus og leiligheter. Dette er med på å skape en god mikse av folk i alle aldre.

### TOMT

Festet tomt, 656 kvm

### ADKOMST

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

## Innhold

### INNEHOLDER

1. etasje: entré, bad, to soverom, bod, kjøkken og stue/spisestue. I hagen er det en frittstående bod.

### Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 79 m<sup>2</sup>

- BRA-i 74 m<sup>2</sup>: (entré, bad, to soverom, bod, kjøkken og stue/spisestue)

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: (frittstående bod)

I tillegg kommer:

- TBA 36 m<sup>2</sup>: (Inngangsparti/markterrasser)

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

### BYGGEMÅTE

**Drenering:** Dreneringen er fra byggeår. Det er skrånende tomt.

**Grunnmur:** Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmuren er i betong/murkonstruksjoner.

**Etasjeskiller:** Etasjeskillere er i betongkonstruksjon og trekonstruksjon.

**Yttervegger:** Bærende konstruksjoner er i betongkonstruksjon og trekonstruksjon. Ytterveggene er forblendet med liggende trekledning.

**Vindu og dører:** Entrédøren er i tre fra byggeår. Terrassedøren er i tre med 2-lags glass fra 2015. Vinduene har karmen av tre og 2-lags glass fra 2015.

**Tak:** Taket er saltak som er tekket med takstein.

### Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 34%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 44%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 20%

TGUI - ikke undersøkt: 2%

### Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

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

- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at

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

- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Radon:

- Radon: Det er usikkert om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

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

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

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje :

- Overflater gulv: Svelling og skader registrert i laminaten i entreen. Tiltak bør påregnes.

- Innerdører: Noe svelling registrert på dør til baderommet. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom 1 eller i stuen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak bør påregnes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader inkl. kledning: Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Taket er kun innsisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst. Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng:

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Deler av trekonstruksjon ligger direkte på terreng. Noe som kan forkorte levetiden på terrassene. Oppfølging og

ettersyn bør påberegnes slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt 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:

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

Frittstående byggverk:

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

**Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:**

Våtrom:

- Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse, alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Stedvis fall mot dør utenfor dusjsonen. Høy risiko for fuktskader ved lekkasje. Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet Hull etter tidligere innfestinger i vegg. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70.5 %, temperatur 19.8 grader C og duggpunkt 14.4 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering av baderommet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje :

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg (i boden). Måling av luftfuktighet og måling med pigg i treverk ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 98.1 %, temperatur 14.8 grader C og duggpunkt 14.6 grader C. Målingene viser vektprosent over 20. (19-22). Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt og det er høy risiko for skjulte skader. Årsak må avklares og eventuelle fuktskader må utbedres. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Hulltaking i

forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampspærre og isolasjon mot grunnmur). Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget og aktuelle tiltak.

## Standard

### STANDARD

#### Entré

Det første vi møter i boligen er en lys entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til å henge av seg ytterklær og sko i garderobeskapet samt god plass til å ta imot gjester. Det er laminatfliser på gulvet, malt strie på veggene og malte flater i taket.

#### Stue/spisestue

Den lyse og luftige stuen lar seg enkelt møbleres med både sofagruppe og spisebord. Store vinduer sørger for gode lysforhold. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe og TV-møbel. I spisestuen er det god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie og gode venner på god mat og drikke. Her er det også en peisovn som sørger for lun og god varme på kalde vinterdager og mørke høstkvelder. Fra stuen er det utgang til terrassen. Stuen har laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### Terrasse

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 26 kvm. Det er elektrisk markise over deler av terrassen. Terrassen er skjermet og det er god plass til flere soner med utemøbler.

#### Kjøkken

Kjøkkenet var nytt i 2021 og har slette fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelte stikkontakter i benkeplaten. Det er også godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Her kan hobbykokken diske opp med lekre og smakfulle retter. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### Hovedsoverom

Boligen har også to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Langs den ene vegg er det garderobeskap. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### Soverom

Det andre soverommet er innredet som barnerom, men passer også som gjesterom eller kontor. Her er det plass til både lek og søvn. Det er plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Det er laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte flater i taket.

#### Bad/vaskerom

Det flislagte badet er innredet med toalett, servant med skuffer under og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men brukstillatelse datert 11.05.1995 vedrørende tomannsbolig på gnr 37 bnr 854 - hus 10 - leilighet u.etg.

Følgende er anmerket:

Rørleggerarbeider

1. Målsatt tegning av utvendig stoppekran innsendes snarest.
2. Stakeluke skal være lett tilgjengelig.
3. Utvendig stakerør kuttet i terrenghøyde og påmonteres skrulokk, samt at det nedsettes en toppring m/ lokk.

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.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

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

### OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på badet og peisovn i stuen.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 302 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.656,-

Avløp: 4.228,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

Husforsikring pr år: 2.304,-

Strømforbruk (total kWh) de siste 2 årene:

2022: 10352.70

2023: 11122.62

Velavgift: 1.200,- (betales to ganger pr år)

Denne dekker snøbrøyting, vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.

Festeavgift: 1957,- pr år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 828 079,- Som sekundærbolig Kr. 3 146 701,-

#### **SAMEIE**

Boligen tilhører Eikeleina huseierforening. Det betales 1.200,- to ganger pr år. Dette dekker snøbrøyting, vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannmåler

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

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt.

#### **DIVERSE**

##### **Fra selgers egenerklæring:**

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
Det har kommet litt vann på gulvet ifm bruk av vaskemaskinen.  
Dette kom av tett sluk.

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

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

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tømte og rensset opp i slukene selv.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygget ny terrasse i 2022, og ny platting foran inngangsdør i 2023.

#### **Følgende følger ikke med i salget:**

- Vaskemaskin
- Taklampe på hovedsoverom og taklampe over spisestue.

#### **RADONMÅLING**

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

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett 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

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1995/2489-2/90 Erklæring/avtale

21.02.1995

Best. om rett og plikt til medlemskap i huseierforening.

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/2489-4/90 Erklæring/avtale

21.02.1995

Åpent ildsted er ikke tillatt i huset.

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/2489-5/90 Erklæring/avtale

21.02.1995

Plikt til å sørge for at pipen tømmes for sot 1 gang pr. år.

1995/4663-2/90 Festekontrakt - vilkår

04.04.1995

festetid: 80 år

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 1.000

Festetid fra 1.1.95, rett til innløsning etter 50 år ved utløpet av festetiden

Rett til overdragelse og pantsettelse.



Pant for 3 års forfalt festeavgift  
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal  
festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt.  
Med flere bestemmelser

#### FESTEAVTALE

Areal: 656 kvm, Eierform: Festet tomt

#### UTLEIE

Boligen kan leies ut.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private  
stikkledninger.

Det er privat vei til eiendommen.

#### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

##### Id 062762755011I

Navn: Eikeleina B3

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.02.1996

Bestemmelser:

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8481/062762755011I\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8481/062762755011I_Bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal: 1 m2

Formål: Gang-/sykkelvei

##### Id 062762755011I

Navn: Eikeleina B1,B2,B6 og B7

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.07.1993

Bestemmelser:

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8478/062762755011I\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8478/062762755011I_Bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal: 654 m2

Formål: Boliger

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

-----  
kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 100 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

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

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

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

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.59 850)

Eierskiftegebyr (Kr.5 000)

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

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Totalt kr. (Kr.139 800)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies  
opp har megleren krav på dekning for

påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt  
utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

85-24-0210

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av  
budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke  
kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

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

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

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

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper

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

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

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

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

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

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

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

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

### **HVITVASKING**

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

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

### **PERSONVERN**

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

## **Megler**

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

### **SAKSBEHANDLERE**

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: [poh@eie.no](mailto:poh@eie.no)

# DITT NYE HJEM?













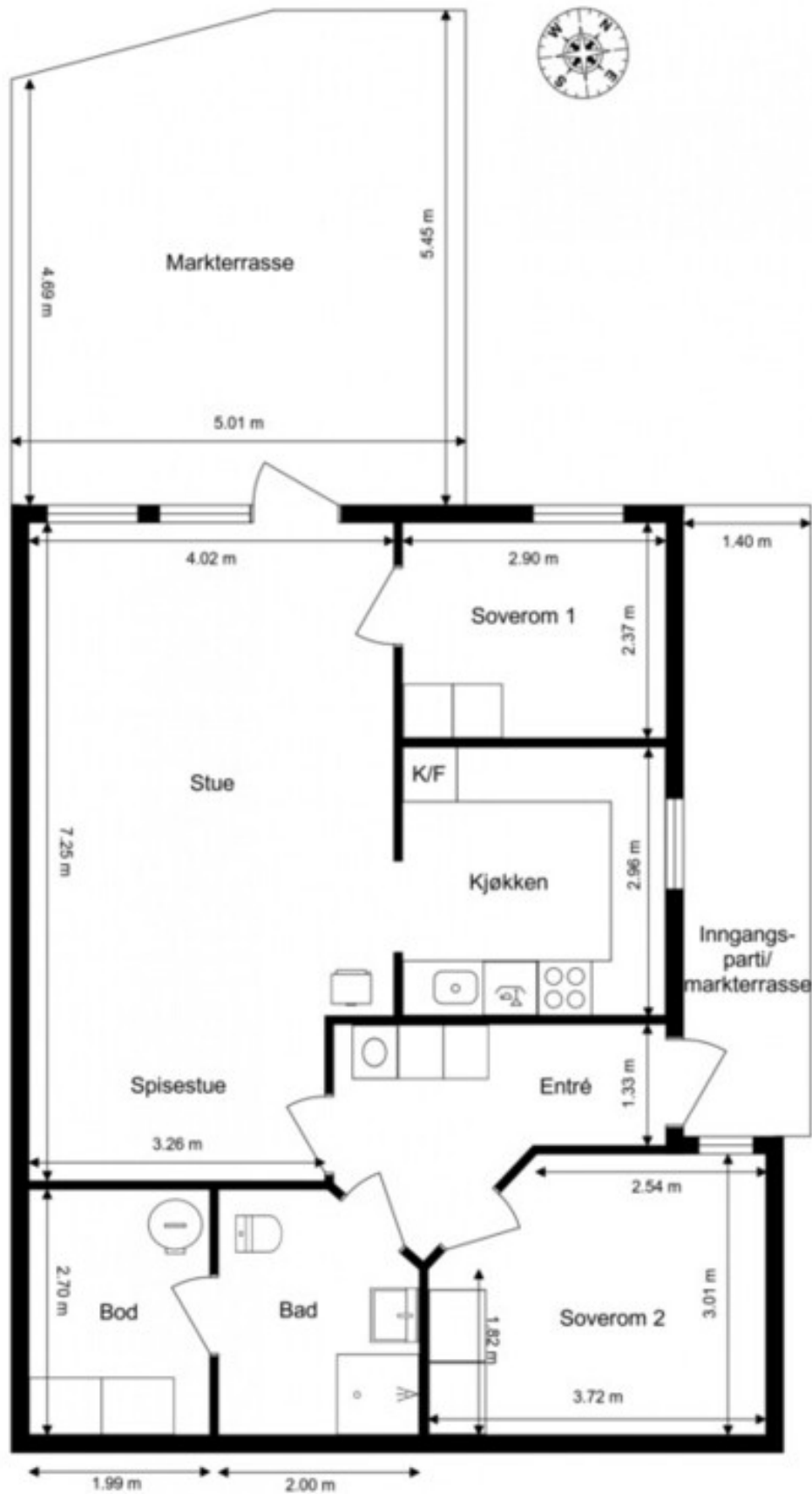






# Skjellsandveien 7, 3472 BØDALEN

## Del av tomannsbolig - 1. etasje



Ordernr. 15064244

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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











# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

























# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

































# Premium rådgivning lønner seg

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

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

































































meraki

[Green Soap]

Moisturizing everyday hand care with avocado oil and cocoa butter

250 ml

Hand, creativity & love

**HAND LOTION**  
CERTIFIED ORGANIC

meraki

[Green Soap]

Caring & effective with blueberry and nettle extract

400 ml

Hand, creativity & love

**HAND SOAP**  
CERTIFIED ORGANIC















































# NÆROM



IRÅDE



















Torvbråten skole





















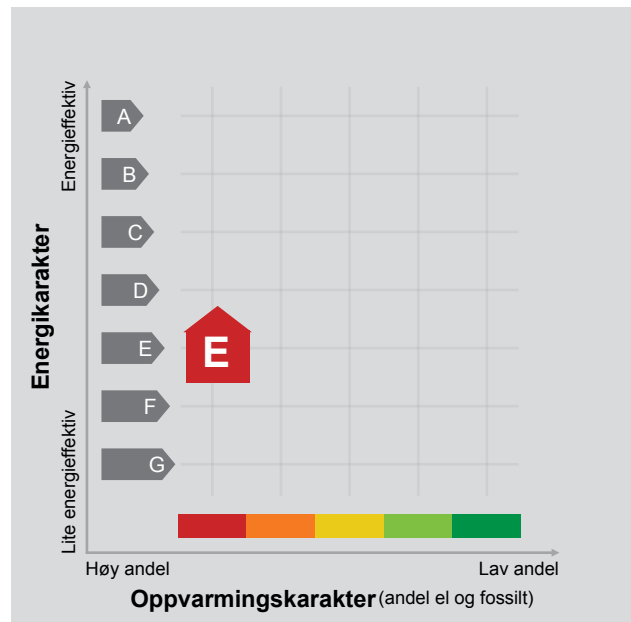
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Skjellsandveien 7
Postnummer	3472
Sted	BØDALEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	854
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18397897
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46794
Dato	04.11.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	75
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 på elektriske anlegg



### **Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skjellsandveien 7  
3472 BØDALEN  
Gnr./Bnr.: 237/854  
Seksjonsnr. : 1  
Asker kommune

## Areal

Del av tomannsbolig  
Bruksareal: 79 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 79 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 07.11.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto: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	07.11.2024
Referansenummer	15064244
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0210
Hjemmelshaver/selger	Iselin Emily N Macmillan/Jan K Nordquist Macmillan
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Jan K Nordquist Macmillan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	11.11.2024 19:46

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Skjellsandveien 7
Postnummer/sted	3472 BØDALEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	237/854
Seksjonsnr.	1
Borettslag / Sameie	Eikeleina Huseierforening
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig	1995		

## Byggemåte

Del av tomannsbolig tilhørende Eikeleina Huseierforening beliggende i Bødalen i Asker Kommune. Skrånede tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, markterrasser, frittstående bod, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Yttervegger forblendet med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre fra byggeår. Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2015. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2015. Oppvarming med elektrisitet (gulvvarme og panelovner) og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Del av tomannsbolig beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst til egen ytterdør fra bakkeplan. Leiligheten består av entré, badrom, 2 soverom, bod, kjøkken, stue/spisestue. Utgang fra entré til delvis overbygd inngangsparti/markterrasse. Utgang fra stue til markterrasse.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	Kr 200 000 - 500 000
Kjøkken		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
		Annet	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	9	Kr 0 - 20 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	14	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Del av tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	74	5		79	36
	Entré, badrom, 2 soverom, bod, kjøkken, stue/spisestue.	Frittstående bod			Inngangsparti/markterrasser
SUM	74	5		79	36
<b>Total bruksareal: 79 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 68 m<sup>2</sup> P-ROM og 6 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport

## Våtrom

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malte betongelementer.  
Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap på vegg over servant.  
Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.  
Avtrekksventil plassert på vegg og tilluftspalte under dør.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse, alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik:  
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm.  
Stedvis fall mot dør utenfor dusjsonen. Høy risiko for fuktskader ved lekkasje.  
Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.  
Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet  
Hull etter tidligere innfestinger i vegg.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70.5 %, temperatur 19.8 grader C og duggpunkt 14.4 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering av baderommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 200 000 - 500 000

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2021.  
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Nedfelte stikkontakter i benkeplate.  
Nedfelt platetopp, glassplate på vegg bak platetopp og ventilator på vegg.  
Integrert oppvaskmaskin under benkeplate.  
Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser i høyskap.  
Vannrør av kobber, lekasjestopper og avløpsrør av plast.  
Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malte betongelementer.



TG 1

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

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



TG 2

Vannrør

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

Avløpsrør

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

Annet

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



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Veggflater med panelplater og malt strietapet. Himlingsflater med malte betongelementer. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (gulvvarme og panelovner) og vedfyring. Naturlig ventilasjon via lufteluke i yttervegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom 1 eller i stuen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak bør påberegnes.
	Overflater gulv	Svelling og skader registrert i laminaten i entrén. Tiltak bør påregnes.
	Innerdører	Noe svelling registrert på dør til badetrommet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	<p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg (i boden). Måling av luftfuktighet og måling med pigg i treverk ble utført.</p> <p>Det ble registrert forhøyede fuktverdier.</p> <p>Målingene viser følgende: RH 98.1 %, temperatur 14.8 grader C og duggpunkt 14.6 grader C.</p> <p>Målingene viser vektprosent over 20. (19-22).</p> <p>Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt og det er høy risiko for skjulte skader.</p> <p>Årsak må avklares og eventuelle fuktskader må utbedres.</p> <p>Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.</p> <p>Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampsperre og isolasjon mot grunnmur).</p> <p>Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget og aktuelle tiltak.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000</p>

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

Elementpipe fra byggeår.

Vedovn av merke Trolla med ubrennbart materiale på gulv av metall.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	---




## Etasjeskiller - Underetasje

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), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/spisestue.

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

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling	Kun mindre målbare skjevheter registrert i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm.
--	---

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

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast.


Varmtvannsbereider på 126 liter fra 1994, innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i boden.

Avtrekksvifte for baderommet er plassert på boden.

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

Hovedstoppekran - Ventilasjon

 Hovedstoppekran	Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
--	---

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

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

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

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Det er målt mellom 2.38 og 2.42 meter i boligen.

## Radon

 TG 2 Radon	Det er usikkert om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	--

## Elektrisk anlegg

---

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

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: Komfyren er delvis defekt. Eier har reklamert på produktet.

Beskrivelse av El-anlegg:

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

40A overlastvern.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten. Se eget dokument.
---	--	---

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Konstruksjon

 TG 2	Fasader ink. kledning	Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.
---	-----------------------	---



## Dører og vinduer

---

Boligen har profilert ytterdør i tre fra byggeår.  
Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2015.  
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2015.

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

Vinduer - Dører

### Dører

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

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.

### TG 2 Helhetsvurdering

Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst.

Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra entré til delvis overbygd inngangsparti/markterrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord. Markterrassen har utebelysning og utekran.

Utgang fra stue til nordvest-vendt markterrasse på ca. 26 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og levegger av tre. Terrassen har stikkontakter og markise på vegg.


### TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Deler av trekonstruksjon ligger direkte på terreng. Noe som kan forkorte levetiden på terrassene. Oppfølging og ettersyn bør påberegnes slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong/murkonstruksjoner.


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

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Skrånede tomt med drenering fra byggeår.

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

## Forstøtningsmurer


Forstøtningsmur av naturstein.

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

 Forstøtningsmurer | Enkel forstøtningsmur i naturstein. Enkelte løse mindre steiner.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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



# Frittstående byggverk

Frittstående bod i trekonstruksjoner på ca. 5 m2.



Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Fremvist tegninger datert 01.10.1993.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt dokumentasjon på montering av lekasjestopper på kjøkkenet. Datert 25.01.2021.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 2021.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.11.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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





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



Våtrom - [Sluk på baderommet]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

**ELEKTRISKE A/S**

INSTALLATOR  
Nesbru Elektriske A/S  
Fekjøn 6, 1360 NESBRU  
Tlf. 66 84 51 08

230/400V TN-C-S  
Tilkob. Fas:N.  
Anl.nr.

**ADVARSEL!**  
Abonnementet er etter straffelovens ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetssynet har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndighetene.

SKEMA NR.	KURS NR.	KURSFORTEGNELSE FOR TAVLE	SIKR AMP.	TVERRSNITT MM
	1	Komfyr	20	2x2,5
	2	Kjøkken	13	2x1,5
	3	Stue, soverom	13	2x1,5
	4	Oppvaskmaskin	13	2x1,5
	5	v.v.bereider	13	2x1,5
	6	Jordfeilbryter		
	7	Hall, soverom, bad	13	2x1,5
	8	Lys, stikk, bad	13	2x1,5
	9			
	10			
	11	Overlastervern	40	1x25
	12			
	13			
	14			
	15			
	16			
	17			

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240210
Adresse	Skjellsandveien 7		
Postnr.	3472	Sted	BØDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 10 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	2987526
Selger 1 Fornavn	Iselin	Etternavn	Emily N Macmillan
Selger 2 Fornavn	Jan	Etternavn	K Nordquist Macmillan

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Det har kommet litt vann på gulvet ifm bruk av vaskemaskinen. Dette kom av tett sluk.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Tett sluk

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tømte og rensset opp i slukene selv.

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

Nei  Ja Kommentar



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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## RØYKEN KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIKLEINA B3, B4, B5, B9, B10 OG B11, datert 18.05-95, sist revidert 18.09-95.

Dato for bygningsrådets vedtak: 18.09-95  
Bestemmelsene er sist revidert:

### AVGRENSNING

Bebyggelsesplanområdet er vist med reguleringsgrense på planen, datert. 18.05-95, sist revidert 18.09-95.

### § 1 FORMÅL

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Boliger B3, B4, B5, B9, B10 og B11
- Kjørevei
- Gang/Sykkelvei
- Vegetasjonssone
- Felles adkomstveier A1
- Felles lekeplasser

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### a) Utbyggingsrekkefølge

Innenfor feltene B3, B4, B5 og B9 tillates det bygd inntil 43 boligenheter innenfor kommuneplanperioden 1996 - 2010. Arealer som blir liggende ubebygde etter at de 43 enheter er utbygd, kan bygges ut etter år 2010 eller så snart kommuneplanens arealdel åpner for det. Feltene B10 og B11 bygges ut etter år 2010. Forutsetning for videre utbygging i Eikleina er at Torvbråten skole har tilstrekkelig kapasitet.

#### b) Krav om tekniske planer

Før utbygging kan finne sted, skal det være utarbeidet tekniske planer for veier, vann- og avløpsanlegg i henhold til krav fra ingeniørvesenet, og som skal være godkjente av ingeniørvesenet.

#### c) Krav til ubebygde areal

Større terrenginngrep, som veifyllinger og skjæringer, skal så langt det er mulig overflatebehandles med vegetasjon. Store trær og karakteristiske terrengformasjoner skal bevares. Øvrige ubebygde areal skal i størst mulig grad opprettholdes som naturtomt.

#### d) Tomteplan

I forbindelse med byggesøknad skal det fremlegges en tomteplan for den enkelte tomt.



### § 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER

#### a) Bebyggelsens utforming

B4 og B5 skal bebygges med eneboliger eller frittliggende småhus, mens B3 og B9 skal bebygges med frittliggende småhus, hvor det kan tillates to leiligheter i ett hus. Boligtype på B10 og B11 bestemmes senere, når det blir aktuelt å bebygge disse feltene. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger se til at bebyggelsen glir godt inn i omgivelsene og utformes helhetlig med hensyn til terrengtilpasning, materialvalg, fargebruk og formspråk.

Bebyggelsen på de felter hvor hustypen er fastslått i disse bestemmelser skal ha takvinkel 27-45 grader. Takbelegg skal ikke være i lysreflekterende materiale. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates.

#### b) Lekeplasser

Innenfor hvert felt skal det opparbeides felles lekeplasser i samsvar med bebyggelsesplanen.

Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest når 1/2-parten av det feltet lekeplassen skal betjene er ferdigstilt. Brukstillatelse kan ikke gis før lekeplassene er ferdig opparbeidet.

#### c) Parkering

Parkeringsdekning settes til :

2 plasser for boligstørrelse	1-3 rom
3 "	4-5 "
4 "	mer enn 5 rom

For eneboliger/frittliggende hus kan parkering parkering finne sted på egen tomt.

#### d) Tomteutnyttelse

For feltene er fastsatt maks. BYA=25%

Tomtestørrelse for frittliggende småhus med en boenhet i hver, må være min. 475 m<sup>2</sup>, mens tomtestørrelse for frittliggende småhus med to boenheter i hver må være min. 550 m<sup>2</sup>. Boliger med mere enn to boenheter tillates ikke.

Minste uteoppholdsareal, UA, pr. enhet settes til min. 350 kvm pr. frittliggende bolig, og min. 200 m<sup>2</sup> pr. enhet for hus med flere enheter (leiligheter).

#### e) Etasjer

Det er tillatt med maks. 2 etg. ( 1 etg. + innredet loft) + u.etg. der terrenget ligger til rette for det.

#### § 4. TRAFIKKOMRÅDER (Offentlige)

Kjørevei A2 og A3 er offentlige veier med tilhørende g/s-vei separat, som skal opparbeides i tråd med planen. Terrenginn-grepene skal gjøres skånsomt.

Grøfter, midtrabatter, fyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende utforming.

Før byggetillatelse kan gis på noen av boligene i felt B2, B6 eller B7, skal veg A3 være opparbeidet i samsvar med godkjente planer fra Aukeveien fram til kryss A3/A2, og veg A2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer fram til det felt der det søkes brukstillatelse.

Gang- og sykkelveger som inngår i bebyggelsesplanområdet, samt gan- og sykkelveg langs A3 og A2, skal opparbeides i samsvar med godkjente planer samtidig med veiene A3, A2 og de tilhørende felter.

#### § 5 FELLESOMRÅDER

##### a) Felles adkomstveier

Felles avkjørsler/adkomster er på planen vist som veitype A1 og skal tjene som adkomst til de enkelte eiendommer som grenser til veien og være felles for disse.

##### b) Felles lekeområder/felles areal

For hver felt er det vist en felles lekeplass som skal sikre barna i feltet en nærlekeplass. Disse skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at halvparten av feltet er utbygd. Brukstillatelse kan ikke gis før lekeplassen i feltet er ferdig planert, gjerdet inn i den grad det er påkrevet og det er oppsatt sandkasse og benker. Felles lekeplass L1 skal sikre barna i planområdet Eikleina et sentralt større lekeområde med ballplass i tillegg til nærlekeplassene. Det tillates oppført lekeapparater på lekeplassene, men velforeningen må se til at disse ikke blir skjemmende i forhold til omgivelsene. Lekeområdet L1 er felles for alle eiendommer/beboere innenfor planområdet, mens nærlekeplassene er felles for hver felt der de er plassert.

##### c) Felles parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg er felles for feltene B3, B4, B5 og B9. Parkering skal kun skje i ett plan. Utbygging av parkeringsanlegget må skje i takt med utbygging av de nevnte felt.



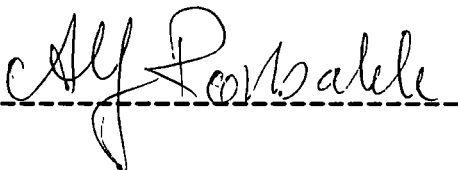
## § 6 SPESIALOMRÅDER

### a) Vegetasjonssoner

Del av tomter eller lekeplass med spesialområde vegetasjonsbelte, skal ligge urørt som naturtomt for bevaring av vegetasjon. Ved skade på vegetasjonen kan bygningsrådet kreve revegetering (beplantning).

Der vegetasjonssonen ligger på private tomter, kan vegetasjonsarealet regnes som del av tomtearealet ved beregning av utnyttelsesgrad.

Røyken kommune den 18.09-95

  
-----



# RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## BRUKSTILLATELSE Bygningslovens § 99 nr. 2

**BYGGHERRE:** Eikeleina A/S,  
Postboks 162,  
1360 NESBRU.

**BYGNINGENS ART:** TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 37 BNR. 854 - HUS 10 -  
LEILIGHET U.ETG.

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

**RØRLEGGERARBEIDE:**

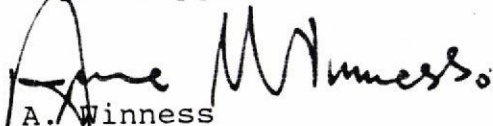
Vannmålernr.: 24269026.


1. Målsatt tegning av utvendig stoppekran innsendes snarest.
2. Stakeluke skal være lett tilgjengelig.
3. Utvendig stakerør kuttet i terreng høyde og påmonteres skrulokk, samt at det nedsettes en toppring m/lokk.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesikting avholdes innen 3 måneder. Innen samme frist må vi ha mottatt skriftlig melding om at ovenstående punkter er etterkommet.

Gjenpart sendes ansvarshavende O. Tamburstuen, Boks 162, 1360 Nesbru og Rør og Sanitærutstyr A/S, v/Pål Sommervoll, Boks 158, 1361 Billingstad.

Røyken bygningsvesen, 11.05.95.

  
A. Winness  
førstekonsulent

  
N. Fossum  
avd.ing.

Antall leiligh.:1 Antall pipeløp:1 Oppvarming:El/ved  
Bad:1 W.C.:1 Komm.vann:Ja Komm.kloakk:Ja Komm.renov.:Ja

BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN - IKKE TIL ENKELTPERSONER

Rådhuset  
3440 Røyken

Telefon: 31 29 60 00  
Telefax: 31 29 60 20

Postgiro: 0807 5499702  
Postgiro skatt: 1206275

Bankgiro:  
7137.05.00112





RØYKEN  
KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BRUKSTILLATELSE  
Bygningslovens § 99 nr. 2

**BYGGHERRE:** Eikeleina A/S,  
Postboks 162,  
1360 NESBRU.

**BYGNINGENS ART:** TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 37 BNR. 854 - HUS 10 -  
LEILIGHET 1. ETG.

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

1. Behandling av kledning.
2. Terrenget må planeres med fall fra grunnmur, min 3.0 m fra murvegg.
3. Stige som rekker til taket skal festes på veggen, lett tilgjengelig for feieren og brannvesenet.
4. Det må installeres røykvarsler på egnet sted. f.eks. i soveromsgang.
5. Sikring mot snø- og israsfare, kfr. byggeforskriftenes kap. 43:12, byggdetaljblad NBI A 535.317.
6. Det må foreligge tinglyst erklæring som regulerer fellespipens betjening ved feing, sottømming etc.

**RØRLEGGERARBEIDE:**

7. Avløp fra sikkerhetsventil må legges til sluk.

Vannmålernr. 24269077.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder. Innen samme frist må vi ha mottatt skriftlig melding om at ovennevnte punkter er etterkommet.

BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN - IKKE TIL ENKELTPERSONER

Gjenpart sendes ansvarshavende O. Tamburstuen, Boks 162,  
1360 Nesbru og Rør og Sanitærutstyr A/S, v/Pål Sommervoll,  
Boks 158, 1361 Billingstad.

Røyken bygningsvesen, 20.04.95.

*A. Winness*  
A. Winness  
førstekonsulent

*Njal Fossum*  
N. Fossum  
avd.ing.

Antall leiligh.:1 Antall pipeløp:1 Oppvarming:El/ved  
Bad:1 W.C.:1 Komm.vann:Ja Komm.kloakk:Ja Komm.renov.:Ja



# PLANBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN FOR DEL AV EIKLEINA, datert 05.04.93, revidert 01.07.93

Dato for bygningsrådets vedtak: 05.07-93  
Bestemmelsene er sist revidert: 05.07-93

## AVGRENSNING

Bebyggelsesplanområdet er vist med reguleringsgrense på planen, datert. 05.04-93, sist revidert 01.07-93.

## § 1 FORMÅL

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Boliger B1, B2, B6 og B7
- Kjørevei
- Gang/Sykkelvei
- Vegetasjonssone
- Felles adkomstveier A1
- Felles lekeplasser

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### a) Krav om tekniske planer

Før utbygging kan finne sted, skal det være utarbeidet tekniske planer for veier, vann- og avløpsanlegg i henhold til krav fra ingeniørvesenet, og som skal være godkjente av ingeniørvesenet.

### b) Krav til ubebygde areal

Større terrenginngrep, som veifyllinger og skjæringer, skal så langt det er mulig overflatebehandles med vegetasjon. Store trær og karakteristiske terrengformasjoner må søkes bevart.

### c) Tomteplan

I forbindelse med byggesøknad skal det fremlegges en tomteplan for den enkelte tomt.

## § 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER

### a) Bebyggelsens utforming

B6 og B7 skal bebygges med eneboliger, mens B1 og B2 skal bebygges med småhus/rekkehus. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger se til at bebyggelsen blir godt inn i omgivelsene og utformes helhetlig med hensyn til terrengtilpasning, materialvalg, fargebruk og formspråk.

Bebyggelsen på de felter hvor hustypen er fastslått i disse bestemmelser skal ha takvinkel 27-45 grader. Takbelegg skal ikke være i lysreflekterende materiale. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates.

Det hus på felt B2 som ligger nærmest naboeiendom 37/337 skal ha samme eller lavere sokkelhøyde enn huset på eiendommen 37/337.

Bygningsvesenet skal ved behandling av byggemelding for bebyggelsen innen en sone på 20 meter fra Østskogen påse at bebyggelsen plasseres lavest mulig i terrenget.

b) Lekeplasser

Innenfor hvert felt skal det opparbeides felles lekeplasser i samsvar med bebyggelsesplanen.

Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest når 1/2-parten av det feltet lekeplassen skal betjene er ferdigstilt. Brukstillatelse kan ikke gis før lekeplassene er ferdig opparbeidet.

c) Parkering

Parkeringsdekning settes til :

2 plasser for boligstørrelse	1-2 rom
2 "	3 "
3 "	4 "
3 "	5 "

For eneboliger/småhus på felt B6 og B7 skal parkering finne sted på egen tomt.

For rekkehus i felt B1 og B2 skal parkering finne sted med inntil en plass på egen tomt, forøvrig i felles parkeringsanlegg.

d) Tomteutnyttelse

For feltene B6 og B7 er utnyttelsesgraden BYA=20%.

For de resterende feltene er fastsatt BYA=25%

Minste tomtestørrelse for frittliggende småhus/eneboliger er på 500kvm. For så små tomter kreves fellesareal tilhørende tomta.

Minste uteoppholdsareal, UA, pr. enhet settes til min. 350 kvm pr. frittliggende bolig, og min. 200kvm pr. enhet for rekkehus/-kjedehus/atriumshus.

e) Etasjer

For feltene B6 og B7, eneboliger, er det tillatt med maks. 2 etg. + u.etg. der terrenget ligger til rette for det. Feltene B1 og B2 maks. 2 etg. + u.etg. der terrenget ligger til rette for det. I tilfeller der loftet utnyttes til beboelsesrom tillates ike utnyttelse av underetg.

Bebyggelsen i sonen innenfor 20 meter fra Østskogen tillates kun oppført i maks 1 etasje + evt. underetasje. Innredning av loftet kan tillates.

**§ 4. TRAFIKKOMRÅDER (Offentlige)**

Kjørevei A2 og A3 er offentlige veier med tilhørende g/s-vei separat, som skal opparbeides i tråd med planen. Terrenginn-grepene skal gjøres skånsomt.



Grøfter, midtrabatter, fyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende utforming.

Før byggetillatelse kan gis på noen av boligene i felt B2, B6 eller B7, skal veg A3 være opparbeidet i samsvar med godkjente planer fra Aukeveien fram til kryss A3/A2, og veg A2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer fram til det felt der det søkes brukstillatelse.

Gang- og sykkelveger som inngår i bebyggelsesplanområdet, samt gan- og sykkelveg langs A3 og A2, skal opparbeides i samsvar med godkjente planer samtidig med veiene A3, A2 og de tilhørende felter.

## § 5 FELLESOMRÅDER

### a) Felles adkomstveier

Felles avkjørsler/adkomster er på planen vist som veitype A1 og skal tjene som adkomst til de enkelte eiendommer som grenser til veien og være felles for disse.

### b) Felles lekeområder

For hver felt er det vist en felles lekeplass som skal sikre barna i feltet en nærlekeplass. Disse skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at halvparten av feltet er utbygd. Brukstillatelse kan ikke gis før lekeklassen i feltet er ferdig. Felles lekeplass L1 skal sikre barna i planområdet Eikleina et sentralt større lekeområde med ballplass i tillegg til nærlekeklassene. Det tillates oppført lekeapparater på lekeklassene, men velforeningen må se til at disse ikke blir skjemmende i forhold til omgivelsene. Lekeområdet L1 er felles for alle eiendommer/beboere innenfor planområdet, mens nærlekeklassene er felles for hver felt der de er plassert.

### c) Felles parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg for inntil 94 biler, er felles for feltene B1, B2 og B3, og tillates oppført i to plan med parkering i friluft på øvre plan.

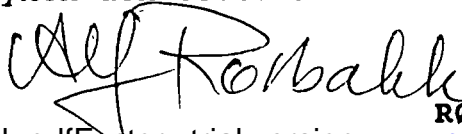
## § 6 SPESIALOMRÅDER

### a) Vegetasjonssoner

Del av tomter eller lekeplass med spesialområde vegetasjonsbelte, skal ligge urørt som naturtomt for bevaring av vegetasjon. Ved skade på vegetasjonen kan bygningsrådet kreve revegetering (beplantning).

Der vegetasjonssonen ligger på private tomter, kan vegetasjonsarealet regnes som del av tomtearealet ved beregning av utnyttelsesgrad.

Røyken den 05.07-93.



RØYKEN KOMMUNE



Asker kommune

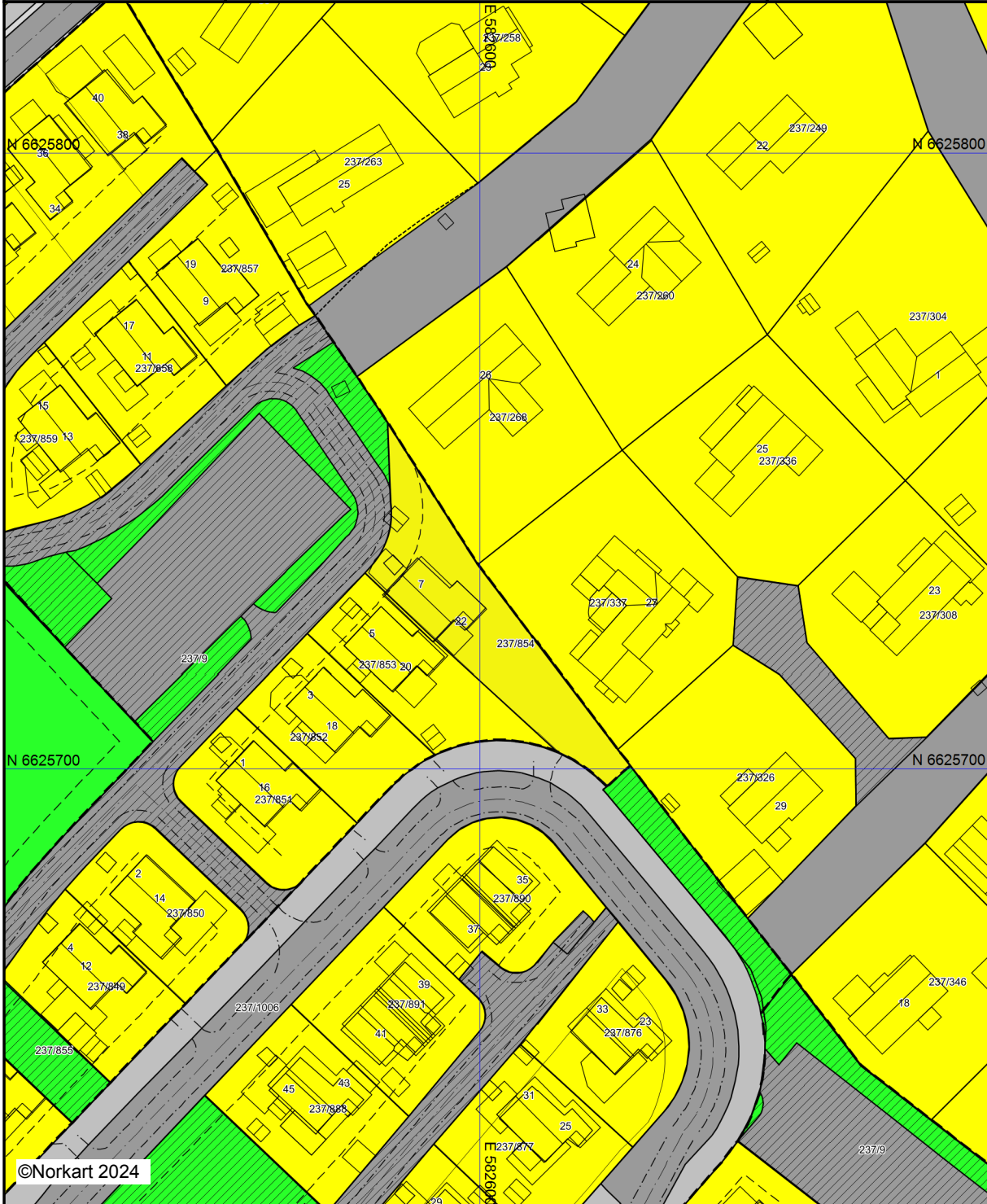
## Reguleringsplankart

Eiendom: 237/854/0/1  
Adresse: Skjellsandveien 7  
Dato: 31.10.2024  
Målestokk: 1:1000

N



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
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008530/awyxpmspub>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

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

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

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





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](http://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](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)