

Æ

Sommerroveien 12

3425 Reistad · Lier kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	124
Kort om oss	189

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

Sommerroveien 12, 3425 REISTAD

MATRIKSEL

Gnr. 108 Bnr. 23 i Lier kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 384 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 339 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 23 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 22 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1962

TOMT

Eiet tomt 2712 kvm

PRISANTYDNING

8 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 18.08.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,-))

kr 223 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 123 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 141 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 755 pr. år De kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

EIER

Pål Trygve Rød

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Sommerroveien 12, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- Fantastisk utsikt over Drammensfjorden og Lierdalen
- Meget romslig og innholdsrik bolig
- 4 soverom
- 2 bad + toalett
- Eget vaskerom
- Flere stuer
- Innglasset terrasse med utepeis
- Gode solforhold
- Stort lagringsloft
- Garasje
- Stor tomt på hele 2,7 mål

Høydepunkter om nærområdet:

- Barnevennlig beliggenhet i blindvei
- 15 minutter fra Asker og 25 min fra Oslo
- 5 min med bil til Drammen sentrum med alle servicetilbud og fasiliteter
- Marka som nærmeste nabo

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

PARKERING

Det er parkering for en bil i garasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen. Det følger også med en eldre frittstående garasje som er plassert innerst i Sommerroveien.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i usjenert og barnevennlig område på nedre del av Reistad. Boligen har flott beliggenhet med panoramautsikt over Lierdalen og Drammensfjorden. På eiendommen er det meget gode solforhold fra morgen til kveld. Boligen ligger i et barnevennlig og trafikkstille boligområde uten gjennomgangstrafikk. Marka ligger som nærmeste nabo med nydelige turmuligheter både sommer som vinter. I bakkant av huset går Gamle Lierbanen. Lierbanen er 8km lang og er i dag en av Liers flotteste og mest attraktive tur- og sykkelstier, og går

gjennom vakkert kulturlandskap. Reistadlia vel har egen tennisbane, lekeplass og fotballbane som får skøytebane om vinteren.

Skole og barnehage

Området sogner til Hegg barneskole. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Lierbyen skole. Nærmeste videregående skole er Lier videregående. Det ligger flere barnehager i nærområdet, de nærmeste er Sprellopp Linnestakken barnehage, Utsikten barnehage og Lier natur- og landbruksbarnehage.

Offentlig kommunikasjon

Det er kun noen hundre meter til nærmeste busstopp med avganger mot Lierbyen, Tranby, Asker og Drammen. Til Lier togstasjon er det kun 1,2 km. Her er det pendlerparkering og avganger innover mot Asker (ca. 7 minutter), Sandvika og Oslo (ca. 26 minutter). Ellers er det enkel adkomst til E-18. Med bil er det ca. 5 minutters kjøring til Drammen sentrum. 15 minutters kjøring til Asker og ca. 25 minutter til Oslo.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av villabebyggelse og barnefamilier.

TOMT

Eiet tomt, 2712 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 visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: vindfang, hall med trapp, to soverom, to ganger, vaskerom, hobby/verksted, toalett, tre boder og teknisk/fyrrom.
2. etasje: stue, spisestue, kjøkken, peisestue, to bad, to ganger og to soverom.
Loft: trapperom, uinnredet areal og et innredet rom.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 384 m²

- BRA-i 339 m²

- BRA-e 22 m²

- BRA-b 23 m²

I tillegg kommer

TBA 25 m²

1. etasje:

BRA 138 m²

- BRA-i 116 m²: (vindfang, hall med trapp, to soverom, to ganger, vaskerom, hobby/verksted, toalett, tre boder og teknisk/fyrrom)

- BRA-e 22 m²: (garasje)

2. etasje:

BRA 168 m²

- BRA-i 145 m²: (stue, spisestue, kjøkken, peisestue, to bad, to ganger og to soverom)

- BRA-b 23 m²: (innlasset vinterhage med utgang fra peisestuen)

I tillegg kommer:

- TBA 25 m²: (terrasse utenfor vinterhagen)

Loft:

BRA 78 m²

- BRA-i 78 m²: (trapperom, uinnredet areal og et innredet rom.)

Loft: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling

NS 3940. Deler av 1.etg. er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde / ikke utgravd.

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

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har ukjent byggegrunn.

Drenering: Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon.

Grunnmur: Grunnmuren er i betong/leca.

Etasjeskiller: Etasjeskillene er gulv i trebjelkelag og betong/siporex.

Yttervegger: Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon som er tekket med stående og liggende malt panel i tre.

Vindu og dører: I 1. etasje har vinduene 2-lags glass fra 2001 samt noen vinduer fra byggeår som er klare for utskiftning. I 2. etasje er det 2-lags vinduer fra 2001. På loftet er det 2-lags glass fra 2001. Inngangsdøren er isolert og har glassfelt. Det er isolert dør til garasjen. En balkongdør har 2-lags glass fra 2001 den andre er fra byggeår. Skyvedør til vinterhage har 2-lags isolerglass.

Tak: Taket er saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Garasjen har dekke i betong og ringmur i Leca med bindingsverkskonstruksjon mot boligen.

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Terrengforhold side 9

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Yttervegger side 10

TG2 vurderes da det ikke registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning ved stikkprøver i underkant av kledningen.

Vinduer og ytterdører side 10

TG2: vurderes flere av vinduene og balkongdør har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt. Det registreres avvik ved overgang til beslag for skyvedører til vinterhagen mot terrasse som bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning av ubehandlet trevirke i dette området. Ved vindusbeslag utvendig registreres det avvik i ytre tetning mellom blikk og underkant vindu, som ved slagregn og snøsmelting kan utsette konstruksjon for fukt. Tiltak bør påregnes. Det mangler beslag for terrassedør fra gang ved vaskerom i 1.etg.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) side 11

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, samt noen knekte eller skjeve stein i gradrenner som bør skiftes ut eller rettes på for å unngå belastning av undertak i dette området.

Loft (konstruksjonsoppbygging) side 12

TG2 vurderes da det bør ferdigstilles og tettes tilstrekkelig med dampsperre. Slik loftet er bygget opp i dag og ikke ferdigstilt med platekledninger innvendig vil det være fare for kondens i utette overganger og områder uten dampsperre. Det bør etableres klaffventiler på yttervegger for å bedre ventilering av etasjen.

Vaskerom 1.etg. Overflate vegger og himling side 12

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Vaskerom 1.etg. Overflate gulv side 12

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Balkonger, verandaer og lignende side 12

TG2 vurderes da bjelker utkrager mer enn 30cm forbi underliggende drager til terrassen. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde for rekkverk og liggende spiler har større avstand enn 20mm som ikke forhindrer klatring. Deler av innvendig trapp mangler håndløpere montert på vegg.

Vaskerom 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 13

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.

Bad 2.etg. (lite) Overflate vegger og himling side 13

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent

underlag/oppbygging og manglende garantier.

Bad 2.etg. (lite) Overflate gulv side 14

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Bad 2.etg. (lite) Membran, tettesjiktet og sluk side 14

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.

Bad 2.etg. (stort) Overflate vegger og himling side 15

Tilstandsgrad vurderes da vinduet er plassert i våtsone og bør tildekkes med sprutsikkert glass eller lignende for å unngå fuktbelastning av karm i dette området. Badekar mangler inspeksjonsluke, men har ventilering på siden som er silikonert tett.

Bad 2.etg. (stort) Membran, tettesjiktet og sluk side 16

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning, samt at sluk under badekar ikke er tilgjengelig.

Kjøkken 2.etg. side 16

TG2 vurderes da det er en del slitasje for benkeplaten på kjøkkenet. Det registreres slitasje for parkettgulvet og tydelig knirk i undergulvet mellom kjøkken og spisesstuen.

Boder Veggenes og himlingens overflater side 16

TG2 vurderes da det forekommer saltutslag på vegger og det er tegn på utett drenering. Det registreres løse / oppsprekte leca og siporex elementer som bør utbedres på sikt.

Boder Gulvets overflate side 17

TG2 vurderes da det er tegn på fukt i overflater til gulvene og mindre riss / sprekker.

Boder Fuktmåling og ventilasjon side 17

TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering for rom som er ekstra utsatt for fukt fra grunn. Ved fuktmåling på overflater registreres det forhøyede verdier på vilkårlige steder, også i himlingen, som kan være tegn på lite utluftning eller utette overganger ved utvendig tettesjikt til vinterhagen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør side 17

TG2 vurderes da fordelerstokker i rir-skap garasje ikke er festet tilstrekkelig eller merket, og da lekkasjevann fra fordelerkap renner ut på garasj gulv. Fordelerskap for vannrør på vaskerom var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da vaskemaskin og tørketrommel var plassert foran. Vannrør og avløp: det må påregnes å gjøre tiltak for å få det opp til dagens standard. Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene. På sikt må det påregnes å skifte ut deler av anlegget. Det anbefales å få en gjennomgang på anlegget med en autorisert rørlegger. For røropplegg til vannvarme mangler det merking av rør.

Varmtvannsbereder side 18

TG2 vurderes da berederen har passert halvparten av sin forventede levetid.

Vannbåren varme side 18

TG2 vurderes grunner forventet levetid for rørene. Det anbefales å gå gjennom anlegget med en autorisert rørlegger ved overtakelse av boligen.

Varmesentraler side 18

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentert service på anlegget innenfor de siste 2 år.

Ventilasjon side 19

TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering av loftsetasjen, samt mekanisk avtrekk eller flere klaffventiler for kryperom og bod under terreng.

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet: side 9

Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og boder 1.etg. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren. I bod kommer deler av fjell inn i rommet og vil kunne dra med seg fukt fra utvendig grunn over tid, det er tegn på at det er behov for å utbedre drenering i dette området for å unngå fuktbelastning av grunnmur og innvendige arealer. Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom boder under vinterhagen.

Krypekjeller side 9

Det er lagret organiske materialer med et fuktinnhold på over 19 vekt%, som må fjernes da dette bidrar til et fuktigere klima i kryperommene over tid. Konstatert fukt / fuktskader. Konstatert konstruksjonsskade som følge fukt i konstruksjonene over tid - rusten armering og avskalling / sprekker i dekket med siporexdekke/gassbetong. Tiltak: Fjerne berørt treverk og organiske materialer som holder det fuktig over tid, tørke og etablere god lufting i yttervegger, samt installere mekanisk avtrekk og føre fuktig luft ut av kryperommet. Tørke/bytte berørt treverk som ikke kan fjernes, fyller krypekjeller med pukk/leca, Legge plast/radonmatte og støpe. Drenere vannansamlinger i rør og ut, samt reparere skadet armering og dekker som er sprukket / med løsnet materiale.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) side 11

TG3 vurderes da det er krav til snøfanger ved takvinkel over 27 grader. Taket til boligen er på 35 grader iht. tegninger og snøfangere må monteres i områder hvor det er fare for skade.

Balkonger, verandaer og lignende side 12

TG3 vurderes da det mangler rekkverk for trapp opp til terrassen. Det må etableres rekkverk ved høyder over 50cm ned til terreng.

Boder Veggens og himlingens overflater side 16

TG3 vurderes da det er tydelig tegn på delaminering av gassbetong og rusten armering i himling, samt svank på himlingen som henger ned i midten av rommet. Det må påregnes å gjøre tiltak for å understøtte oppbygningen til bærende dekker mot overliggende vinterhage. Retningsavvik på overflaten til dekket er på 25mm lokalt. Tiltak må påregnes.

Varmesentraler side 18

TG3 vurderes da det kan være nedgravd oljetank på eiendommen som må fjernes for å unngå eventuell forurensning av grunn ved skade på tank. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser, samt sjekke om det finnes dokumentasjon fra kommune om eventuelt pålegg om sanering da bruk av oljefyring ble forbudt fra 2020.

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Det første vi møter i boligen er en entré med plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Trapperom

Inn fra entreen kommer vi til et romslig trapperom. Her er det plass til ytterligere oppbevaringsmøbler eller sittemøbler. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

Soverom

Boligen har totalt fire soverom, to av disse ligger i 1. etasje. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Det ene rommet har parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt panel i taket. Det andre rommet har belegg på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på mange barnefamiliers ønskeliste over hva en bolig skal inneholde. Vaskerommet er har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask. Det er også et dusjhjørne her. Det er også god plass til å tørke klær her. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og malt panel med downlights i taket.

Hobbyrom

Innenfor vaskerommet kommer vi til et lyst og luftig hobbyrom. Rommet har store vindusflater og flott utsikt. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket.

2. etasje

Stue med peis

Stuen har store vindusflater mot den flotte utsikten, dette gjør at rommet får optimale lysforhold. Stuen lar seg enkelt møbleres med flere sittegrupper. En flott åpen peis sørger for lun og god

stemning i stuen. I dag er stuen innredet med en romslig sofagruppe foran peisen samt sittebenk foran vinduene. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Innglasset vinterhage

Fra peisestuen er det utgang til en innglasset vinterhage. Her er det også en flott åpen peis. Det er god plass til sofagruppe foran peisen. Fra vinterhagen er det utgang til terrassen. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malt panel på veggene og malt panel i taket.

Spisestue

Spisestuen ligger i delvis åpen løsning mot stuen. Det er store vindusflater på tre av veggene, dette gjør at rommet får en fantastisk utsikt og atmosfære. Hit er det hyggelig å invitere venner på god mat og drikke! Spisestuen har god plass til langbord, så her kan man invitere hele vennegjengen. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor spisestuen. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er fliser mellom benken og overskapene. På kjøkkenet er det også plass til et spisebord foran vinduene. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og panel i taket.

Soverom

De to soverommene i 2. etasje er begge av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt garderobeskap. Begge rommene har parkett på gulvene og malt panel i takene. Det ene soverommet har tapet på veggene, det andre har malte flater.

Bad tilknyttet soverom

Det ene av soverommene i 2. etasje har et eget bad tilknyttet. Dette badet er innredet med toalett, servant med skuffer under og dusjhjørne. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og malte flater i taket.

Hovedbad

Hovedbadet i 2. etasje har moderne farger og materialer. Badet er innredet med toalett og baderomsinnredning med dobbel servant og skuffer under samt speilskap over. Det er også innmurt boblebadekar og dusjnise. Badekaret blir fort en favoritt for de minste i familien. Badet har fliser på gulvet, fliser på veggene og malt panel i taket.

Loft

Loftet består av et innredet rom (ikke godkjent for varig opphold) og et stort areal som er uinnredet.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vi har mottatt et dokument fra kommunens om refererer til en ferdigattest, men selve dokumentet heter ikke ferdigattest.

Dette dokumentet er datert 06.09.1962.

Boligen er bygget på. Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk, men det er ikke søkt om ferdigattest for disse påbyggene.

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.

OPPVARMING

Boligen varmes opp med vannbåren bergvarme. Boligen har også elektrisk oppvarming. Det er peis med innsats i peisestuen og åpen peis i vinterhagen. Det er også sentralfyr med radiatorer i flere boligrom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 755 pr. år De kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

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 Lier kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.472,95

Avløp: 3.631,58,-

Renovasjon: 4.650,-

Velavgift: 700,- pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 746 158,- Som sekundærbolig Kr. 6 635 401,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Rør-i-rør
- Bergvarme

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

Følgende servitutt er registrert på eiendommen:

1961/403888-1/90 Vilkår i kjøpekontrakt
02.12.1961
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Div. ledninger
Med flere bestemmelser

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Det er offentlig adkomst via privat stikkvei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Plannavn: Detaljregulering for E134 Dagslett - E18
PlanID: 2023-04
Plan 504-902-17: Reistadlia
I kraft: 14.12.1993
Arealformål: bolig

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel på eiendommen.

På grunna av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,-))

kr 223 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 123 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 141 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale

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

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0152

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE HJEM?












2. ETA

ASJE



Selveier enebolig
Etasje 2

 Bærum Takst og Eiendom

Sommerroveien 12, 3425 Reistad

Gnr: 108, Bnr: 23

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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























































































✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿

✿





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

1. ETA

SJE



Selveier enebolig
Etasje 1

 Bærum Takst og Eiendom

Sommerroveien 12, 3425 Reistad

Gnr: 108, Bnr: 23

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



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



















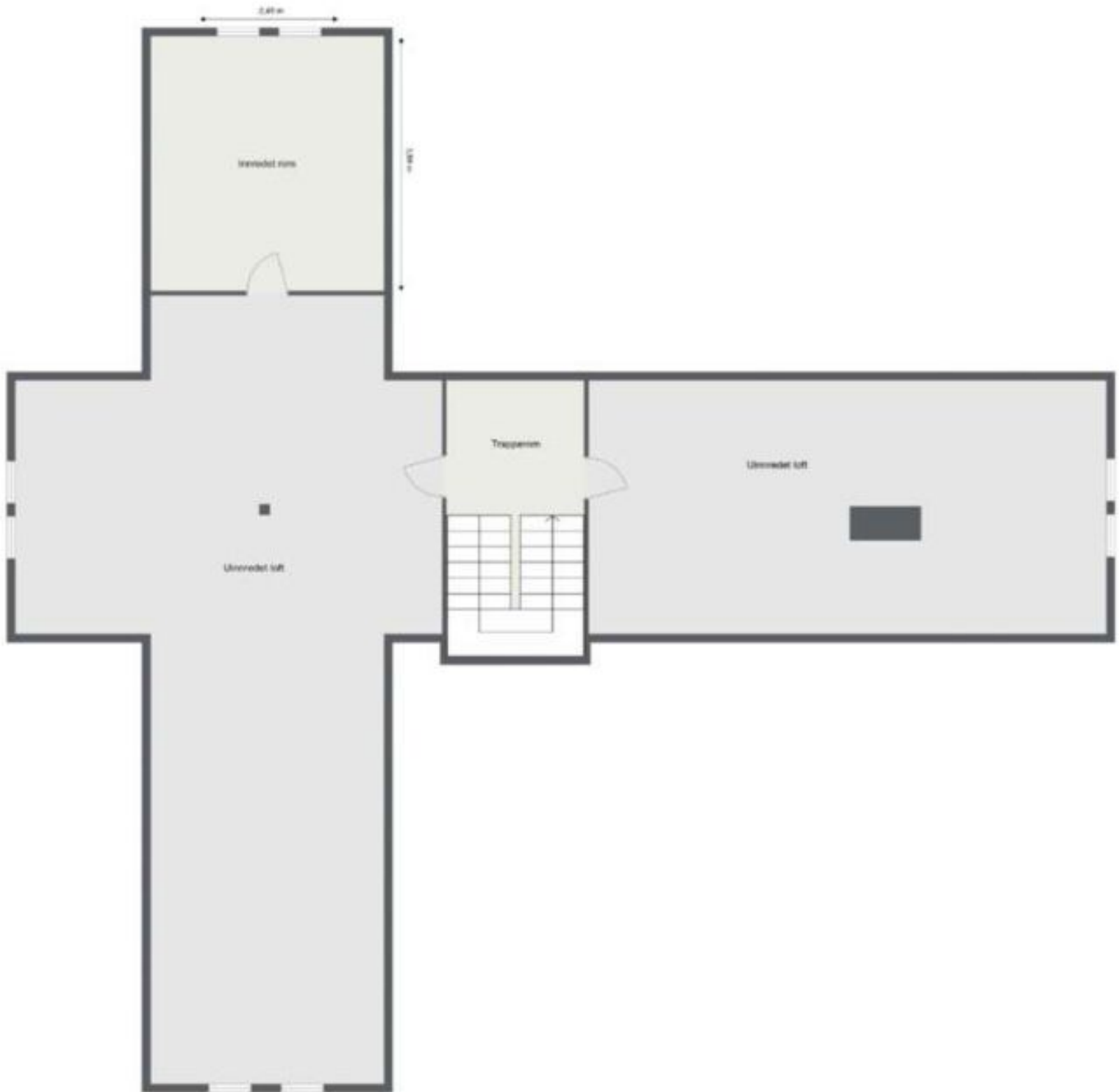






LOF

T



Selveier enebolig
Loft

 Bærum Takst og Eiendom

Sommerroveien 12, 3425 Reistad

Gnr: 108, Bnr: 23

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

王

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

EIE eiendomsmegling







LARGE



















NÆROM

IRÅDE















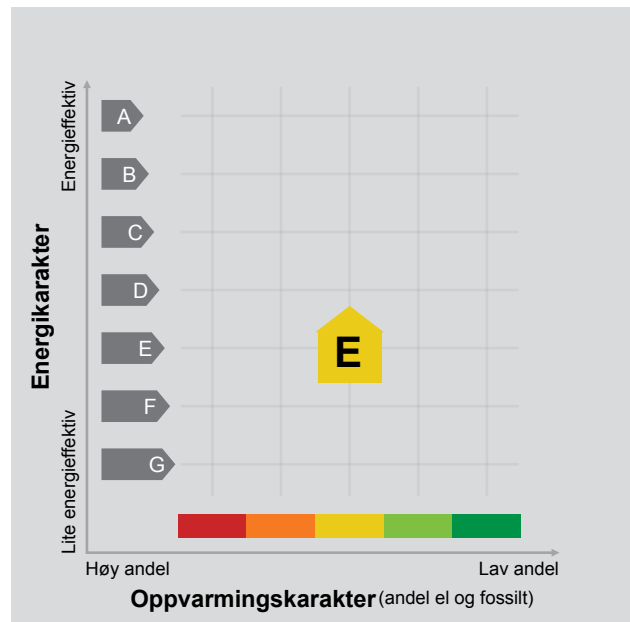


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Sommerroveien 12
Postnummer	3425
Sted	REISTAD
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160860294
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13582
Dato	22.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	384
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

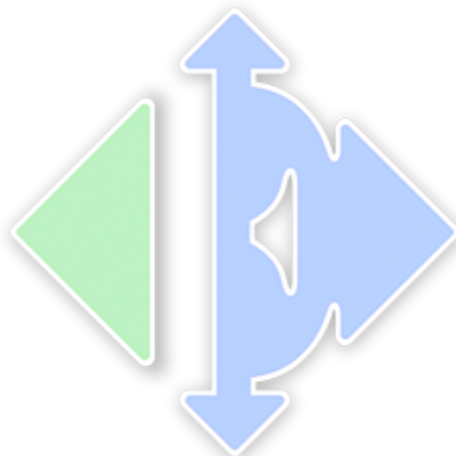
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 24: 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.

Selveier enebolig
Sommerroveien 12
3425 Reistad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 18/08/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:108, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Tryggve Kristian Rød (død)
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	Ideell andel 1/1
Tomt:	Selveier tomt 2712 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.08.24
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, noen hindringer under besiktigelsen i deler av boligen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Per Olav Rød
Tilstede under befaringen:	Mikkel Degland - fått nøkkel av selger
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Stor skrånet tomt på 2712 m2.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført rundt 1962, tilbygget/påbygget i senere tid, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.no og kan avvike fra det faktiske året for oppføringstidspunktet grunnet manglende informasjon. Bolig over tre etasjer med henholdsvis 1.- og 2. etasje og loft, samt tilgang til kryperom via luke i grunnmur.

Boligen er oppført med grunnmur i betong / leca. Gulv i trebjelkelag og betong / siporex. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående og liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje med dekke i betong og ringmur i leca med bindingsverkskonstruksjon mot boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har synlige bruksmerker på overflater og deler av boligen trenger oppgradering og mer vedlikehold. Det må påregnes tiltak for fundamenter, drenering og kryperom, da dette i hovedsak er av eldre dato. Det registreres noe svikt, knirk og ujevnheter i gulvene. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Etasjeskillere og retningsavvik til gulv er avvik målt til totalt 38 mm i 2.etg mellom stue og spisestue (TG3). 20 mm lokalt på soverom mot takutstikk (TG2). I vinterhagen er det målt 25mm lokalt (TG3), som merkes på betongdekket og fremkommer tydelig for himlingen i underliggende etasje. Det må understøttes ytterligere og betong med armering må påregnes å utbedre da det registreres tydelige svanker og buler på himlingen fra 1.etg. i boden under vinterhage. Det må på påregnes å rette opp i avvikene for å kunne få dette opp til dagens krav til retningsavvik. Flisgulv i 1.etg. hall, gang og hobby/verksted har områder med tydelig hulrom / bom som er et tegn på at flis har lite vedheft til underlaget. Kjøkken er av eldre dato og har behov for oppgraderinger på sikt. Minste baderommet i 2.etg. og vaskerom i 1.etg. har behov for å bedre fall til gulv eller sette inn dusjkabinett, da vann blir liggende på gulv og ikke renner til sluk grunnet lite fall. For loftet er deler av rommene innredet, resten er uinnredet rom med synlig dampspærre og isolasjon. Det bør påregnes å ferdigstille innvendige vegger og tak på loft, slik at dampspærre blir klemt på plass og det ikke oppstår unødvendige kondensområder mellom plast og isolering der det ikke er tett tilstrekkelig. Det fremkommer områder på spongulv hvor det antagelig har vært kondens / drypp ved kaldere utetemperaturer. Vinduer er fra byggeår og 2001, deler av vinduene er klare for utskiftning. Det er også tegn på utette overganger mellom utvendig beslag og vindtetting, som bør utbedres. Se nærmere beskrivelser om bygningsdelene videre i tilstandsrapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peis med innsats i stue, åpen peis i vinterhage, sentralfyr med radiatorer i flere boligrom. Oljefyr er ikke fjernet eller tømt.

ROMHØYDER:

Loft: 0,38m - 2,27m.

Etasje 2: 2,22m - 2,44m.

Etasje 1: 2,06m - 2,32m

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne boligen.

www.seeieiendom.no / boligmappa.no / eiendomsverdi.no / propcloud.no

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

Fliser på vaskerom og 2 bad.

Panel, plater og malte overflater i 1.- og 2.etg.

Panel på loft og synlig dampspærre med isolering bak.

Malt mur i kjelleretasje.

TAK/HIMLING:

Panel, plater og malte overflater i 1.- og 2.etg.

Panel på loft og synlig dampspærre med isolering bak.

GULV:

Fliser i store deler av 1.etg. og på badene.

Parkett, vinylbelegg og støpte gulv i 1.etg.

Parkettgulv / laminat i 2.etg.

Parkett og synlig sponplategulv på loft.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen har behov for oppgraderinger, enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Flere av rommene har behov for oppgraderinger, tiltak må påregnes grunnet alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft	78				15	63
Etasje 2	145		23	25	145	
Etasje 1	116	22			91	47
SUM BYGNING	339	22	23	25	251	110
SUM BRA	384					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Loft: Trapperom, innredet rom og uinnredet areal.
 Etasje 2: Stue, peisestue, spisestue, kjøkken, 2 bad, 2 soverom.
 Etasje 1: Vindfang, hall, 2 soverom, 2 gang, vaskerom, hobby/verksted, wc, 3 boder, teknisk / fyrrom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Loft: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av 1.etg. er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde / ikke utgravd.

Garasje er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e.

Vinterhage er lagt inn som innglasset balkong BRA-b.

Terrasse- og balkongareal TBA er utregnet i forhold til uteareal belagt med skifer som var tilgjengelig og synlig på befaringsdagen.

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

GARASJE / UTHUS:

Biloppstillingsplass samt garasje.

Garasje med elektrisk leddport.

Det registreres noe fukt og saltutslag på lecamur i garasjen, ellers overflater med normal bruksslitasje.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

18/08/2024

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Bygningen har fundamenter rundt krypekjelleren i leca / betong. Deler av synlig grunnmur med mindre riss og sprekker.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. Det er registrert renne ved inngangsparti / garasjedør for å drenere vann vekk fra boligen, men det er ikke kjent om dreneringen er utbedret andre steder rundt boligen. Tiltak må påregnes.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og boder 1.etg.

Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren. I bod kommer deler av fjell inn i rommet og vil kunne dra med seg fukt fra utvendig grunn over tid, det er tegn på at det er behov for å utbedre drenering i dette området for å unngå fuktbelastning av grunnmur og innvendige arealer.

Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom boder under vinterhagen.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er kryperom under boligen med adkomst via utvendig luke i grunnmur. Krypekjeller med delvis fjell og jordbunn. Synlig trevirke er i dårlig forfatning grunnet mye fukt over tid.

Fuktmålinger med pigg i synlige trevirke viser utslag på over 19 vektprosent i materiale.

Det er målt RH 72,2 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 14,8 grader C.

Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.

Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklimate.

TG3:

Det er lagret organiske materialer med et fuktinnhold på over 19 vekt%, som må fjernes da dette bidrar til et fuktigere klima i kryperommene over tid.

Konstatert fukt / fuktskader. Konstatert konstruksjonsskade som følge fukt i konstruksjonene over tid - rusten armering og avskalling / sprekker i dekket med siporexdekke/gassbetong.

Tiltak:

Fjerne berørt treverk og organiske materialer som holder det fuktig over tid, tørke og etablere god lufting i yttervegger, samt installere mekanisk avtrekk og føre fuktig luft ut av kryperommet. Tørke/bytte berørt treverk som ikke kan fjernes, fyll krypkjeller med pukk/leca, Legge plast/radonmatte og støpe. Drenere vannansamlinger i rør og ut, samt reparere skadet armering og dekker som er sprukket / med løsnet materiale.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng bestående av fjell, pukkt og jordmasser, med plenarealer, busker og noe øvrig beplantning. Enkelte støttemurer og noe synlig fjell.

TG2:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger med stående og liggende malt kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand.

TG2 vurderes da det ikke registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning ved stikkprøver i underkant av kledningen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Ytterdører:

- Isolert entrédør med glassfelt.
- Isolert dør til garasje med glassfelt.
- Balkongdør med to-lags isolerglass, produsert i 2001.
- Balkongdør fra byggeår.
- Skyvedør til vinterhage med tolags isolerglass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Vinduer:

1. etasje: Vinduer med to-lags isolerglass, produsert i 2001. Samt noen vinduer fra byggeår som er klare for utskifting grunnet alder.
 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.
- Loft: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

TG2: vurderes flere av vinduene og balkongdør har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt. Det registreres avvik ved overgang til beslag for skyvedører til vinterhagen mot terrasse som bør utbedres for å unngå unødvendig fukbelastning av ubehandlet trevirke i dette området. Ved vindusbeslag utvendig registreres det avvik i ytre tetning mellom blikk og underkant vindu, som ved slagregn og snøsmelting kan utsette konstruksjon for fukt. Tiltak bør påregnes.

Det mangler beslag for terrassedør fra gang ved vaskerom i 1.etg.

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

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

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

Det er noen innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

I følge selger er loftet hevet rundt år 2000, da boligen tidligere har hatt flate takkonstruksjoner.

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen og noe mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres ingen snøfanger på tak.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, samt noen knekte eller skjeve stein i gradrenner som bør skiftes ut eller rettes på for å unngå belastning av undertak i dette området.

TG3 vurderes da det er krav til snøfanger ved takvinkel over 27 grader. Taket til boligen er på 35 grader iht. tegninger og snøfanger må monteres i områder hvor det er fare for skade.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftetasjen er hevet i år 2000.

Deler av etasjen er innredet og gir ingen mulighet til inspeksjon av tak / tetting.

TG2 vurderes da det bør ferdigstilles og tettes tilstrekkelig med dampsperre. Slik loftet er bygget opp i dag og ikke ferdigstilt med platekledninger innvendig vil det være fare for kondens i utette overganger og områder uten dampsperre. Det bør etableres klaffventiler på yttervegger for å bedre ventilering av etasjen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Utgang til vinterhagen til terrasse på ca 25 m2 oppført i trevirke. Selve fundamenteringen til terrassen er ikke vurder da oppbygning til støpte søyler er ukjent for undertegnede. Synlige støpte søyler rett på fjell.

Innvendig trapp i trevirke. Deler av trapp har håndløpere montert på vegg.

TG2 vurderes da bjelker utkrager mer enn 30cm forbi underliggende drager til terrassen.

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde for rekkverk og liggende spiler har større avstand enn 20mm som ikke forhindrer klatring.

Deler av innvendig trapp mangler håndløpere montert på vegg.

TG3 vurderes da det mangler rekkverk for trapp opp til terrassen. Det må etableres rekkverk ved høyder over 50cm ned til terreng.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Vaskerom er fra ukjent år, men det fremkommer på tegninger fra år 2000 at det i senere tid er gjort endringer.

Opplegg for vaskemaskin. (rir-skap er plassert bak vaskemaskin og er ikke tilgjengelig på befaringsdagen)

Dusjhjørne med skyvedører, hånddusj og regndusj.

Utslagsvask med ett-greps blandebatteri.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres fall mot sluk, men ikke tilfredsstillende da det registreres for liten høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Fall i dusjen vurderes som ikke tilfredsstillende da vann blir liggende på gulv. Det er etablert overløp mot sluk ved oppkant til dusjvegger, men det renner ikke direkte til sluk ved funksjonstesting. Sluk ligger utenfor dusjsonenen.

TG2:

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

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eventuell membran for rommet er fra ukjent år og ikke dokumentert.
Det er ikke kjent for undertegnede om rommet er bygget opp med membran.
Sluk i plast med forhøyningsring, ukjent utførelse og ingen synlig membran.

Det var ingen mulighet for hulltakning da våtsone ligger mot yttervegger eller vegger i leca / betong.
Ved fuktsøk på overflater kommer det ingen unormale utslag.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 2.etg. (lite)

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra ukjent år.
Dusjhjørne med skyvedører, hånddusj og regndusj.
Servantinnredning med ett-greps blandedbatteri.
Gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte i himling.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall er forholdsvis flatt for hele rommet, ikke tilfredsstillende da det registreres for liten høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Fall i dusjen vurderes som ikke tilfredsstillende da vann blir liggende på gulv. Det er etablert oppkant til dusjvegger, men det renner ikke direkte til sluk ved funksjonstesting. Sluk ligger i dusjsonenen, men det må brukes nal for å dra vann inn mot sluk.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Eventuell membran for rommet er fra ukjent år og ikke dokumentert.
 Det er ikke kjent for undertegnede om rommet er bygget opp med membran.
 Sluk i plast med synlig smøremembran over klemring, ukjent utførelse og ingen synlig mansjett under klemring.

Det ble boret hull i tilstøtende vegg mot dusj (fra gang) og utført fuktsøk med pigg i svill / overflater uten å få unormale utslag.
 Ved fuktsøk på overflater kommer det ingen unormale utslag.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad 2.etg. (stort)

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra ukjent år. Tydelig nyere utførelse enn de andre våtrommene, men alder er ukjent.

Dusjnise med hånddusj og regndusj.
 Servantinnredning med 2stk servant og ett-greps blandebatterier.
 Innebygget badekar med ventilering på siden.
 Gulvmontert toalett.
 Avtrekksvifte i himling og mekanisk avtrekk på vegg over badekar.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da vinduet er plassert i våtsone og bør tildekkes med sprutsikkert glass eller lignende for å unngå fuktbelastning av karm i dette området. Badekar mangler inspeksjonsluke, men har ventilering på siden som er silikonert tett.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merk: sluk ved / under badekar er bygget inn og ikke tilgjengelig på bafaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eventuell membran for rommet er fra ukjent år og ikke dokumentert.

Det er ikke kjent for undertegnede om rommet er bygget opp med membran.

Sluk i plast med synlig rehabsluk/ring, ukjent utførelse og ingen synlig mansjett under klemring.

Det ble boret hull i tilstøtende vegg mot dusj (fra gang) og utført fuktsøk med pigg i svill / overflater uten å få unormale utslag.

Ved fuktsøk på overflater kommer det ingen unormale utslag.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning, samt at sluk under badekar ikke er tilgjengelig.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 2.etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 2.etg.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken fra IKEA med lyse fronter, fra ukjent år. Malte overflater på vegger og panel i himling, flislagt over benkeplate. Benkeplate i tre med oppvaskkum og ett-greps armatur. Keketopp og integrert komfyr, ventilator koblet til avtrekk ut. Andre hvitevarer: kjøleskap og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det ble utført fuktsøk på overflater som er utsatt, uten å få unormale utslag.

TG2 vurderes da det er en del slitasje for benkeplaten på kjøkkenet. Det registreres slitasje for parkettgulvet og tydelig knirk i undergulvet mellom kjøkken og spisestuen.

Merknader: Det anbefales å montere elektronisk lekkasjestopper og komfyrvakt over kokeplate.

9. Rom under terreng**9.1 Boder****TG 3** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Boder i rom delvis under terreng.

Det registreres ventiler i vegger og vindu i den ene boden. Det må allikevel påregnes å gjøre tiltak med drenering og ventilering av rommene, da det fremkommer på befaringen at rommene har behov for tørrere inneklime og oppgraderinger.

TG2 vurderes da det forekommer saltutslag på vegger og det er tegn på utett drenering. Det registreres løse / oppsprekte leca og siporex elementer som bør utbedres på sikt.

TG3 vurderes da det er tydelig tegn på delaminering av betong og rusten armering i himling, samt svank på himlingen som henger ned i midten av rommet. Det må påregnes å gjøre tiltak for å understøtte oppbygningen til bærende dekker mot overliggende vinterhage. Retningsavvik på overflaten til dekket er på 25mm lokalt. Tiltak må påregnes.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Støpte gulv og synlig fjell.

TG2 vurderes da det er tegn på fukt i overflater til gulvene og mindre riss / sprekker.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng da vegger er bygget opp av betong / leca.

Det registreres klaffventiler for noen av veggene.

TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering for rom som er ekstra utsatt for fukt fra grunn. Ved fuktmåling på overflater registreres det forhøyede verdier på vilkårlige steder, også i himlingen, som kan være tegn på lite utluftning eller utette overganger ved utvendig tettesjikt til vinterhagen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør fra byggeår og rundt år 2000.

Ledningsnett for vann og vannvarme i rør-i-rør systemer med fordelerstokker i gang ved vaskerom, vaskerom og garasje.

Det er registrert noe eldre ledningsnett i kobber.

Avløpsrør i plast og sluk av plast og støpejern.

Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk / fyrrom.

I følge selger ble det lagt inn bergvarme i forbindelse med påbygg rundt år 2000.

TG2 vurderes da fordelerstokker i rir-skap garasje ikke er festet tilstrekkelig eller merket, og da lekkasjevann fra fordelerskap renner ut på garasjegulv. Fordelerskap for vannrør på vaskerom var ikke tilgjengelig på befaringdagen, da vaskemaskin og tørketrommel var plassert foran.

Vannrør og avløp: det må påregnes å gjøre tiltak for å få det opp til dagens standard. Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene. På sikt må det påregnes å skifte ut deler av anlegget. Det anbefales å få en gjennomgang på anlegget med en autorisert rørlegger. For røropplegg til vannvarme mangler det merking av rør.

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

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 198 / 120 liter fra 2010, plassert i teknisk rom / fyrrom med sluk i gulv.

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

TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Fordelerskap til vannbårenvarme system montert på vegg i garasje og ved gang til vaskerom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller lignende rundt anlegget og oppbygning er ukjent for undertegnede.

Anlegget er antagelig fra rundt år 2000.

TG2 vurderes grunner forventet levetid for rørene. Det anbefales å gå gjennom anlegget med en autorisert rørlegger ved overtakelse av boligen.

Merknader: Rørene i vannbårne anlegg har forventet levetid på 40 år.

TG 3 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

For selger er det ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det er plassert en oljebrenner fra 1986 i fyrrom. Det foreligger dokumentasjon fra service på anlegget fra 2008.

I teknisk rom er det montert en Greenline E9 varmpumpe fra 1999 som bør vurderes av en autorisert fagmann, da det ikke er undertegnede fagkompetanse.

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentert service på anlegget innenfor de siste 2 år.

TG3 vurderes da det kan være nedgravd oljetank på eiendommen som må fjernes for å unngå eventuell forurensning av grunn ved skade på tank. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser, samt sjekke om det finnes dokumentasjon fra kommune om eventuelt pålegg om sanering da bruk av oljefyring ble forbudt fra 2020.

Merknader: Nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk skal i utgangspunktet tømmes for olje, renses, tas opp av bakken, og avhendes som avfall. Dette må skje på en forsvarlig måte, og derfor bør et firma som er sertifisert for miljøsanering benyttes til dette.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Tilluft i spalter på dørblad til våtrommene.

Klaffventiler på vegger i 1.etg. og kryperom.

TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering av loftsetasjen, samt mekanisk avtrekk eller flere klaffventiler for kryperom og bod under terreng.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert bod med 20 kurser iht. kursfortegnelse.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang ved lille baderommet i 2.etg. med 6 kurser iht. kursfortegnelse.

Siste uavhengige el.kontroll i boligen utført: ukjent. (i følge selger skal det være utført innenfor de siste 24 mnd., men er usikkert da det ikke foreligger dokumentasjon)

Merk:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Anlegget må kontrolleres av en godkjent elfagmann, da det er registrert løse ledninger uten wago i 1.etg. mellom hall og bod, og hall og wc.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger for boligen, men det er ikke fremlagt oppdaterte godkjente tegninger for boligen. Det fremkommer på tegninger fra år 2000 at det er bad ved siden av wc i 1.etg. Dagens løsning er uten bad ved wc. I 1. etg. mellom vaskerom og hobby/verksted er det ingen gang på tegning, men adkomst via vaskerom, dagens løsning er satt opp med gang.

For 2. etg. er det noe avvik fra originale tegninger for innervegger og plassering av dører, men ellers ingen større endringer.

Loftsetasjen er hevet rundt år 2000, boligen har opprinnelig hatt 2 etasjer og flatt tak. Dagens løsning i boligen er med uinnredet loftsetasje med innredet trapperom og et innredet rom.

Rommene i boligen kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er ikke fremlagt eventuelle søknader til kommune for eiendommen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salg oppgave samt selgers egenerklæring.

Boligen selges som dødsbo og det kan være informasjon / forhold selger eller undertegnede ikke er kjent med.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Vannvarmeanlegg og rørsystem, da undertegnede ikke er autorisert rørlegger bør dette vurderes av en rør-fagmann.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning ved stikkprøver i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2: vurderes flere av vinduene og balkongdør har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt. Det registreres avvik ved overgang til beslag for skyvedører til vinterhagen mot terrasse som bør utbedres for å unngå unødvendig fukbelastning av ubehandlet trevirke i dette området. Ved vindusbeslag utvendig registreres det avvik i ytre tetning mellom blikk og underkant vindu, som ved slagregn og snøsmelting kan utsette konstruksjon for fukt. Tiltak bør påregnes. Det mangler beslag for terrassedør fra gang ved vaskerom i 1.etg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det bør ferdigstilles og tettes tilstrekkelig med dampsperre. Slik loftet er bygget opp i dag og ikke ferdigstilt med platekledninger innvendig vil det være fare for kondens i utette overganger og områder uten dampsperre. Det bør etableres klaffventiler på yttervegger for å bedre ventilering av etasjen.
7.1.1	Vaskerom 1.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.1.2	Vaskerom 1.etg. Overflate gulv
	Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredstillende fall op gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.1.3	Vaskerom 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fukbelastning på tilliggende konstruksjoner.
7.2.1	Bad 2.etg. (lite) Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.2.2	Bad 2.etg. (lite) Overflate gulv
	Tilstandsgrad vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.2.3	Bad 2.etg. (lite) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning. Det bør påregnes å sette opp dusjkabinett for rommet da det er av ukjent oppbygning, for å unngå unødvendig fukbelastning på tilliggende konstruksjoner.
7.3.1	Bad 2.etg. (stort) Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes da vinduet er plassert i våtsone og bør tildekkes med sprutsikkert glass eller lignende for å unngå fukbelastning av karm i dette området. Badekar mangler inspeksjonsluke, men har ventilering på siden som er silikonert tett.
7.3.3	Bad 2.etg. (stort) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da membran ikke er dokumentert og er av ukjent oppbygning, samt at sluk under badekar ikke er tilgjengelig.
8.1	Kjøkken 2.etg. Kjøkken 2.etg.
	TG2 vurderes da det er en del slitasje for benkeplaten på kjøkkenet. Det registreres slitasje for parkettgulvet og tydelig knirk i undergulvet mellom kjøkken og spisestuen.
9.1.2	Boder Gulvets overflate
	TG2 vurderes da det er tegn på fukt i overflater til gulvene og mindre riss / sprekker.
9.1.3	Boder Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering for rom som er ekstra utsatt for fukt fra grunn. Ved fuktmåling på overflater registreres det forhøyede verdier på vilkårlige steder, også i himlingen, som kan være tegn på lite utluftning eller utette overganger ved utvendig tettesjikt til vinterhagen.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da fordelerstokker i rir-skap garasje ikke er festet tilstrekkelig eller merket, og da lekkasjevann fra fordelerskap renner ut på garasjegulv. Fordelerskap for vannrør på vaskerom var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da vaskemaskin og tørketrommel var plassert foran. Vannrør og avløp: det må påregnes å gjøre tiltak for å få det opp til dagens standard. Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene. På sikt må det påregnes å skifte ut deler av anlegget. Det anbefales å få en gjennomgang på anlegget med en autorisert rørlegger. For røropplegg til vannvarme mangler det merking av rør.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.
10.3	Vannbåren varme
	TG2 vurderes grunner forventet levetid for rørene. Det anbefales å gå gjennom anlegget med en autorisert rørlegger ved overtakelse av boligen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det bør etableres ytterligere ventilering av loftsetasjen, samt mekanisk avtrekk eller flere klaffventiler for kryperom og bod under terreng.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet: Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og boden 1.etg. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren. I bod kommer deler av fjell inn i rommet og vil kunne dra med seg fukt fra utvendig grunn over tid, det er tegn på at det er behov for å utbedre drenering i dette området for å unngå fuktbelastning av grunnmur og innvendige arealer. Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom boden under vinterhagen.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.2	Krypekjeller
	<p>Det er lagret organiske materialer med et fuktinnhold på over 19 vekt%, som må fjernes da dette bidrar til et fuktigere klima i kryperommene over tid. Konstatert fukt / fuktskader. Konstatert konstruksjonsskade som følge fukt i konstruksjonene over tid - rusten armering og avskalling / sprekker i dekket med siporexdekke/gassbetong. Tiltak: Fjerne berørt treverk og organiske materialer som holder det fuktig over tid, tørke og etablere god lufting i yttervegger, samt installere mekanisk avtrekk og føre fuktig luft ut av kryperommet. Tørke/bytte berørt treverk som ikke kan fjernes, fyll krypekjeller med pukk/leca, Legge plast/radonmatte og støpe. Drenerer vannansamlinger i rør og ut, samt reparere skadet armering og dekker som er sprukket / med løsnet materiale.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)
	<p>TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, samt noen knekte eller skjeve stein i gradrenner som bør skiftes ut eller rettes på for å unngå belastning av undertak i dette området. TG3 vurderes da det er krav til snøfanger ved takvinkel over 27 grader. Taket til boligen er på 35 grader iht. tegninger og snøfangere må monteres i områder hvor det er fare for skade.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG2 vurderes da bjelker uttrager mer enn 30cm forbi underliggende drager til terrassen. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde for rekkverk og liggende spiler har større avstand enn 20mm som ikke forhindrer klatring. Deler av innvendig trapp mangler håndløpere montert på vegg. TG3 vurderes da det mangler rekkverk for trapp opp til terrassen. Det må etableres rekkverk ved høyder over 50cm ned til terreng.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Boder Veggenes og himlingens overflater
	<p>TG2 vurderes da det forekommer saltutslag på vegger og det er tegn på utett drenering. Det registreres løse / oppsprekte leca og siporex elementer som bør utbedres på sikt. TG3 vurderes da det er tydelig tegn på delaminering av gassbetong og rusten armering i himling, samt svank på himlingen som henger ned i midten av rommet. Det må påregnes å gjøre tiltak for å understøtte oppbygningen til bærende dekker mot overliggende vinterhage. Retningsavvik på overflaten til dekket er på 25mm lokalt. Tiltak må påregnes.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	<p>TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentert service på anlegget innenfor de siste 2 år. TG3 vurderes da det kan være nedgravd oljetank på eiendommen som må fjernes for å unngå eventuell forurensning av grunn ved skade på tank. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser, samt sjekke om det finnes dokumentasjon fra kommune om eventuelt pålegg om sanering da bruk av oljefyring ble forbudt fra 2020.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240152		
Adresse	Sommerroveien 12				
Postnr.	3425	Sted	REISTAD		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Tryggve Kristian Rød		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Tryggve Kristian Rød		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Per Olav	Etternavn	Rød		
Selger 2 Fornavn	Tryggve Kristian	Etternavn	Rød		

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 Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Vet ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar Vi har ikke dokumentasjon. Mulig firma som har utført det har dette liggende

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar
Jeg oppdaget små maur (sukkermaur?) i rommet etter vaskerommet i 1 etasje/inngangsetg. når jeg ryddet bort de siste eskene fra rommet. Jeg vet ikke hvor de kommer fra. Maurkverk er lagt ut.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

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 Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar Det er bygget på en hel etasje omkring 1996-2000. Ett soverom er innredet

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar Det er en garasje oppe ved snuplassen som tilhører eiendommen. Veirett må tinglyses. Det ble boret og er lagt inn bergvarme i boligen i forbindelse med utvidelse av huset omkring 1996

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringssselskapet, 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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 næringsseiendom, 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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

NYTT

5000

HOBBI/VERKSTED

150 MM LECA

VASKEROM

T

SOVEROM

250 MM LECA

HALL

SOVEROM

GARASJE

GLASSBYGGESTEIN
250x250 MM

NVTT

6600

SNITT
A

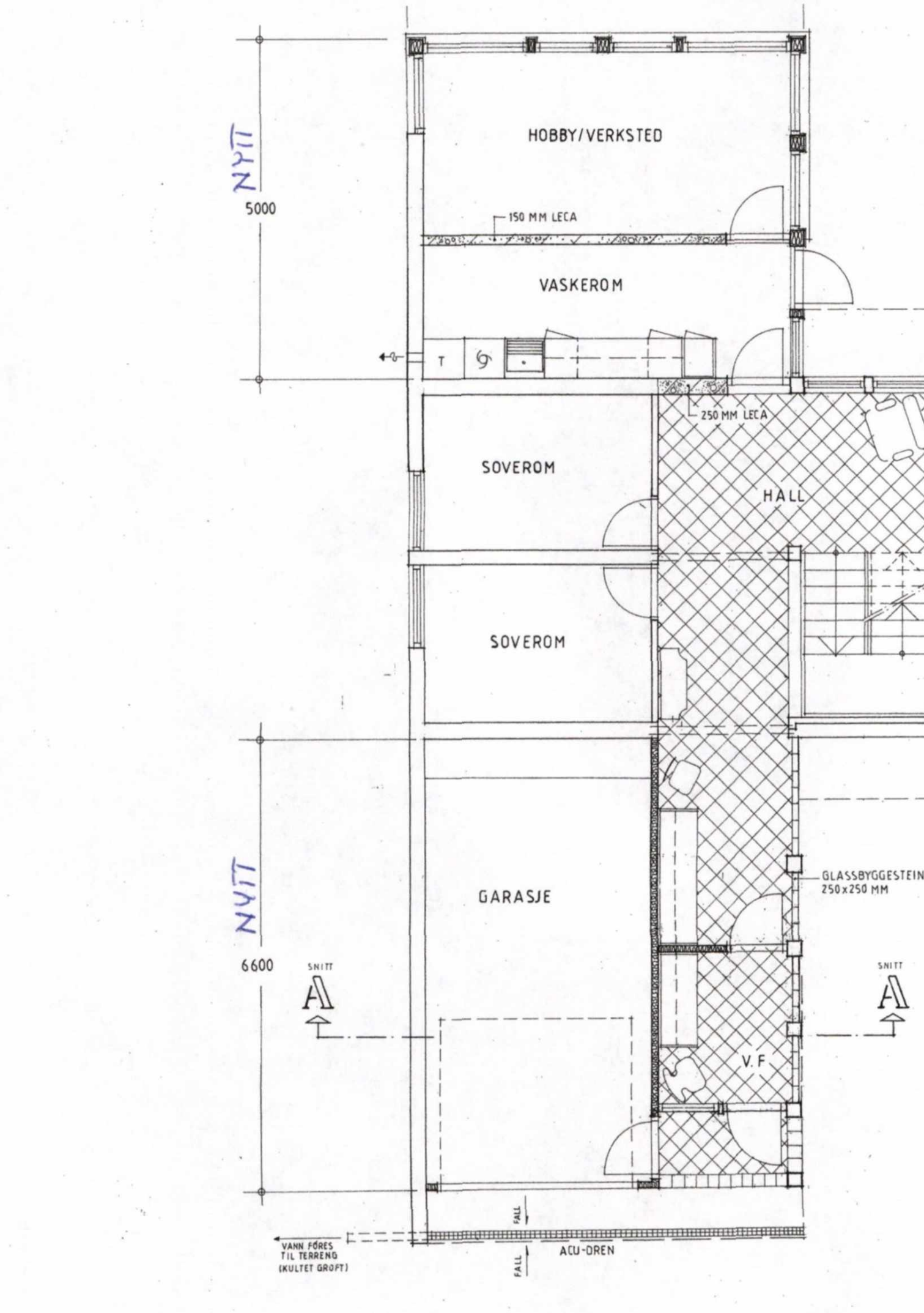
SNITT
A

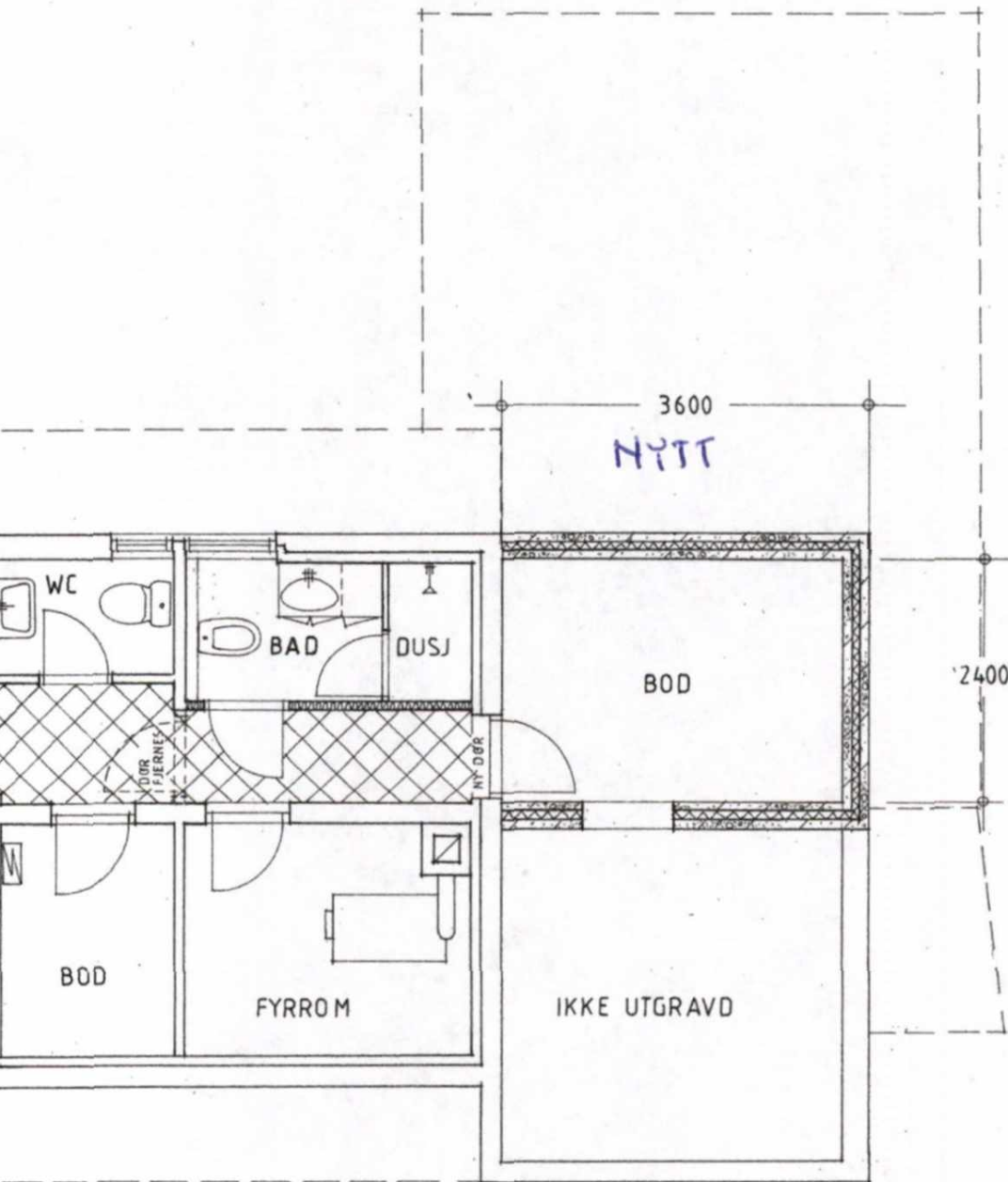
V.F

FALL

ACU-DREN

VANN FØRES
TIL TERRENG
(KULTET GRØFT)





LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
23 JUNI 2000
 J.nr./Ark 7583-D-8-108/23
 Saksbeh. GHB

Lier kommune

Planseksjonen
Byggesakskontoret

18.08.00
Ene H. Brøthen

TEGNFORKLARING:

- = EKSIST TREVEGG
- = NY TREVEGG
- = NY LECA-VEGG
- = NY VEGG AV LECA ISOBLOKK

C	REV. BALKONG	20.06.00
B	REV. BALKONG	11.02.2000
A	REV. INNGANGSPARTIET	13.01.2000

FAMILIEN RØD, SOMMEROVEGEN 12
G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE

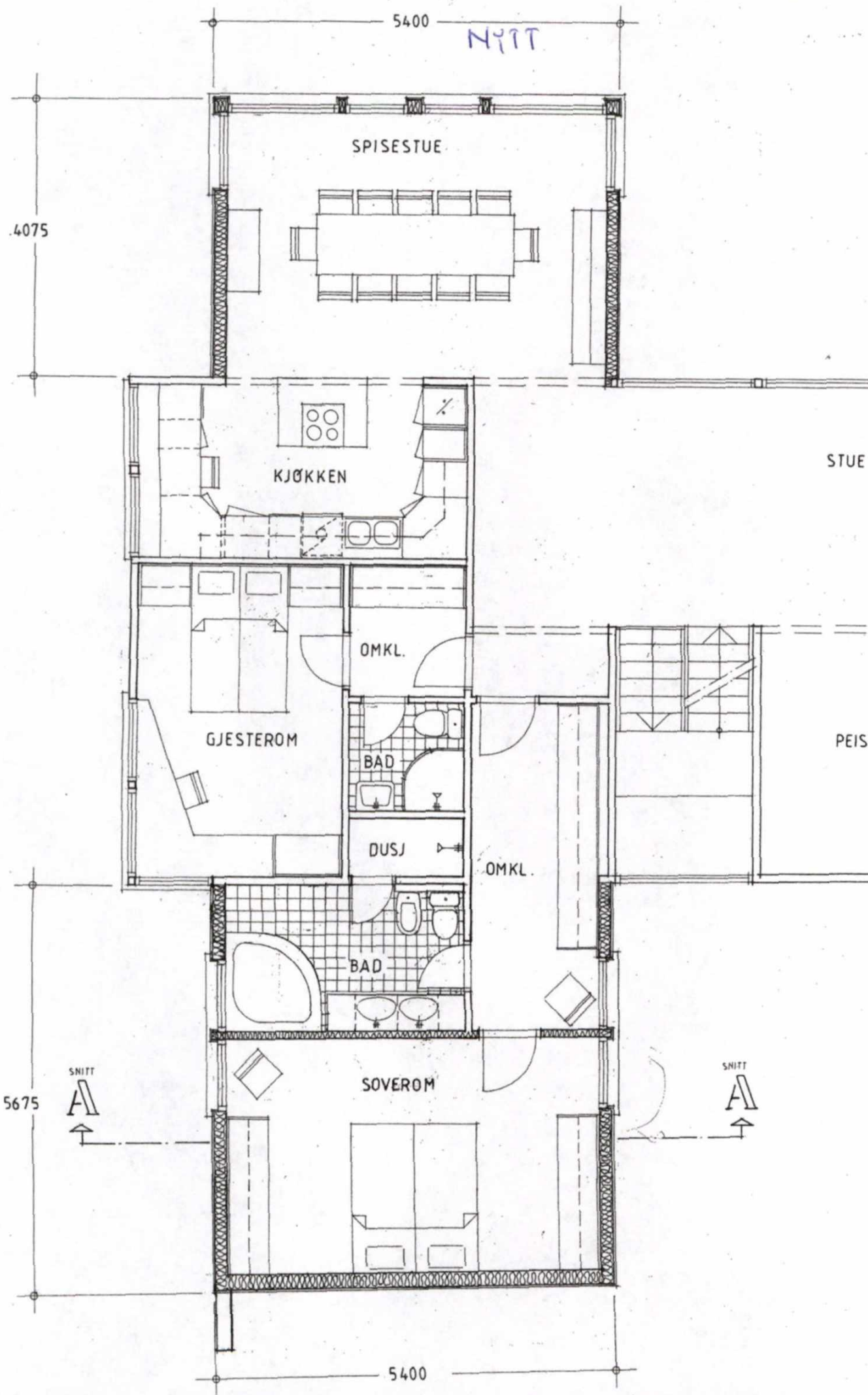
PLAN U. ETASJE

DATO: 23.12.99
MÅLESTOKK: 1:50
TEGNET: SK
KONTROLL: SJH

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M - N - A - L



OPPDRAK NR.
992.200 c



5400

NYTT

SPISESTUE

4075

KJØKKEN

STUE

GJESTEROM

PEIS

OMKL.

BAD

DUSJ

OMKL.

BAD

5675

SNITT

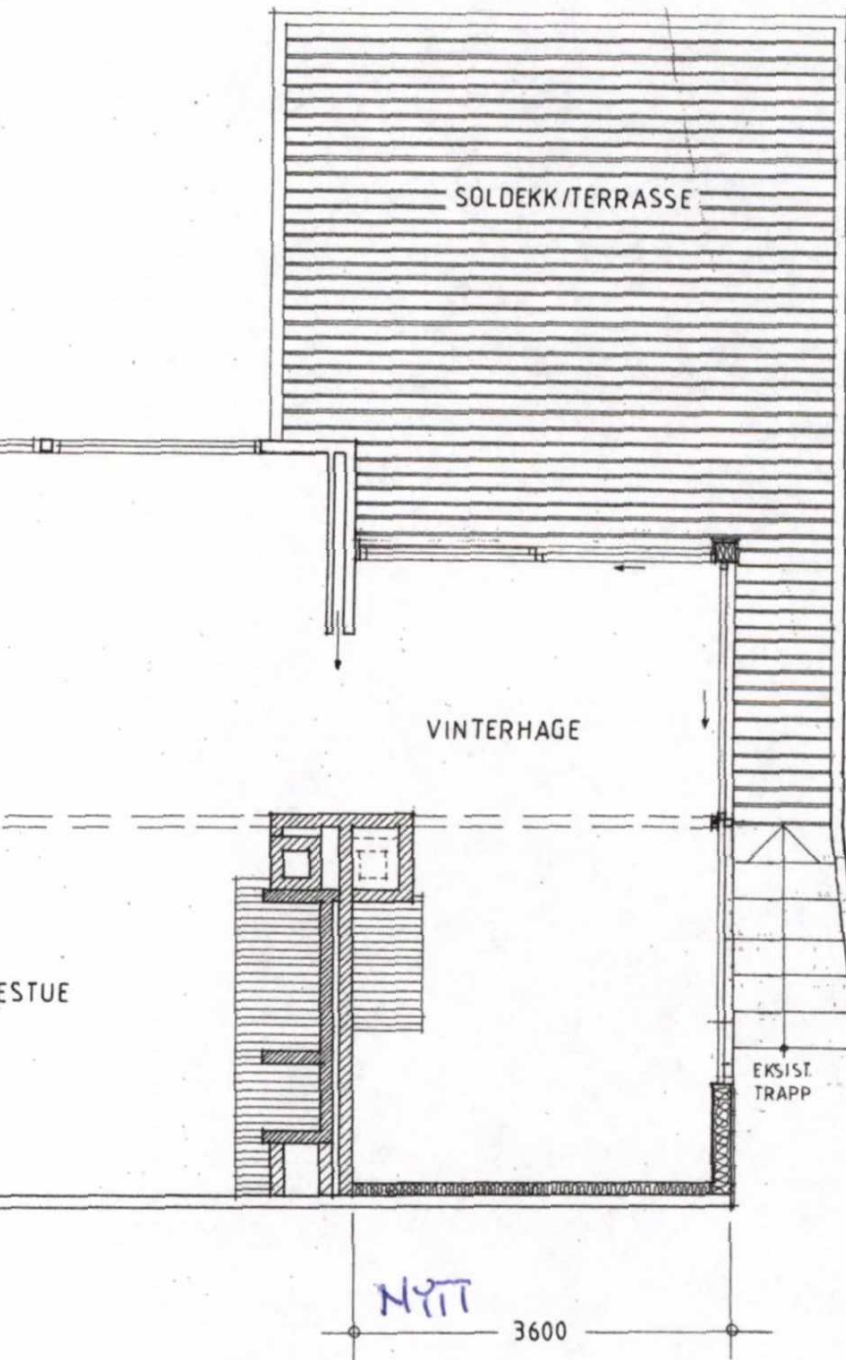


SOVEROM

SNITT



5400



LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
23 JUNI 2000
 J.nr./Ark. 1583-D-B-108/23
 Saksbeh. GHB

Lier kommune

Planseksjonen
Byggesakskontoret

18.08.00
Ewa H. Brithen

TEGNFORKLARING:

- = EKSIST. VEGGER
- ▨ = NYE VEGGER

C	REV. BALKONG	20.06.00
B	REV. BALKONG	11.02.2000
A	DIV. REVISJONER	13.01.2000

FAMILIEN RØD, SOMMEROVEGEN 12
G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE

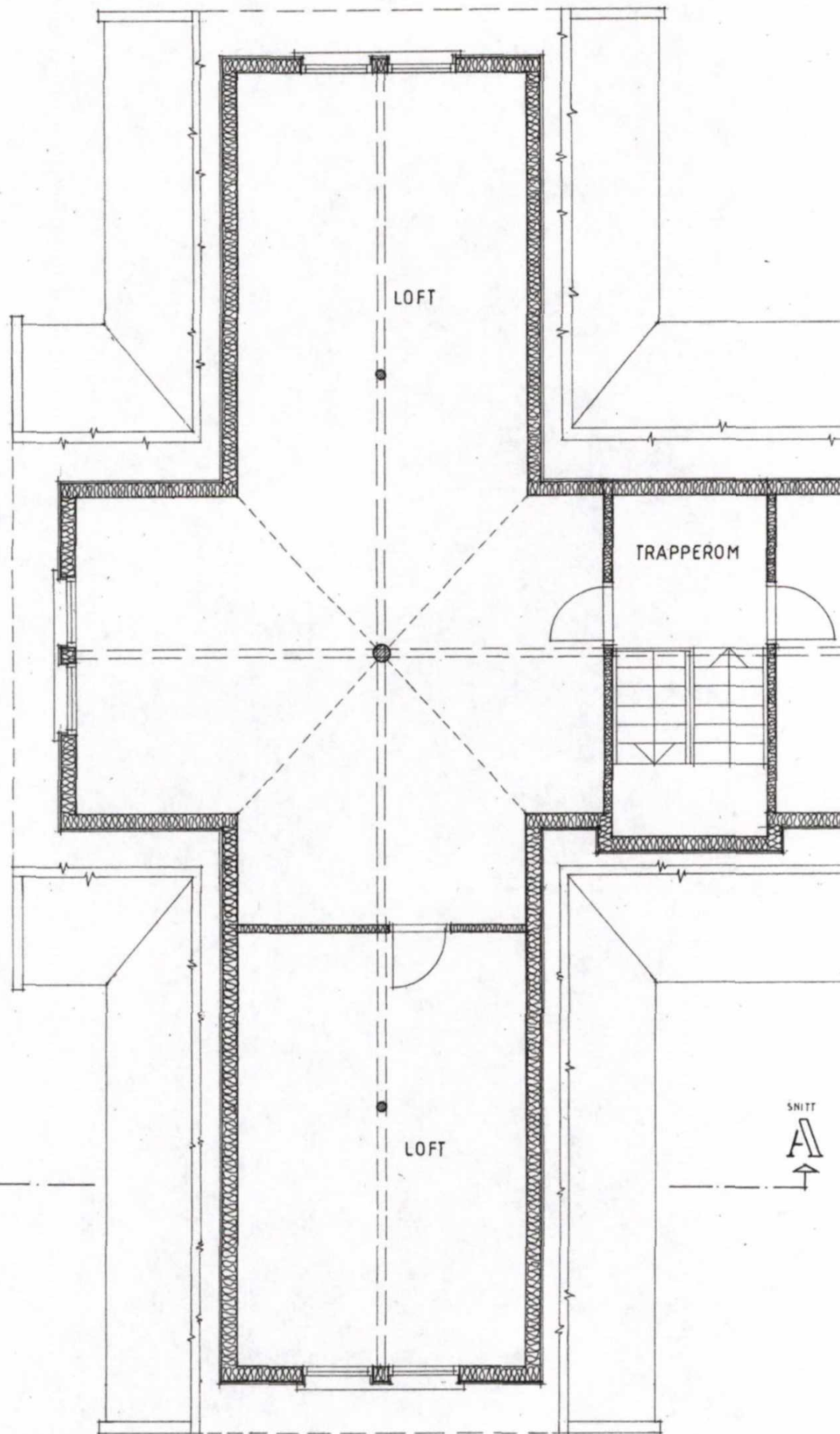
PLAN 1. ETASJE

DATO: 23.12.99
 MÅLESTOKK: 1:50
 TEGNET: SK
 KONTROLL: SJH

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M.N.A.L.



OPPDRAG NR.
 992.201c



SNITT

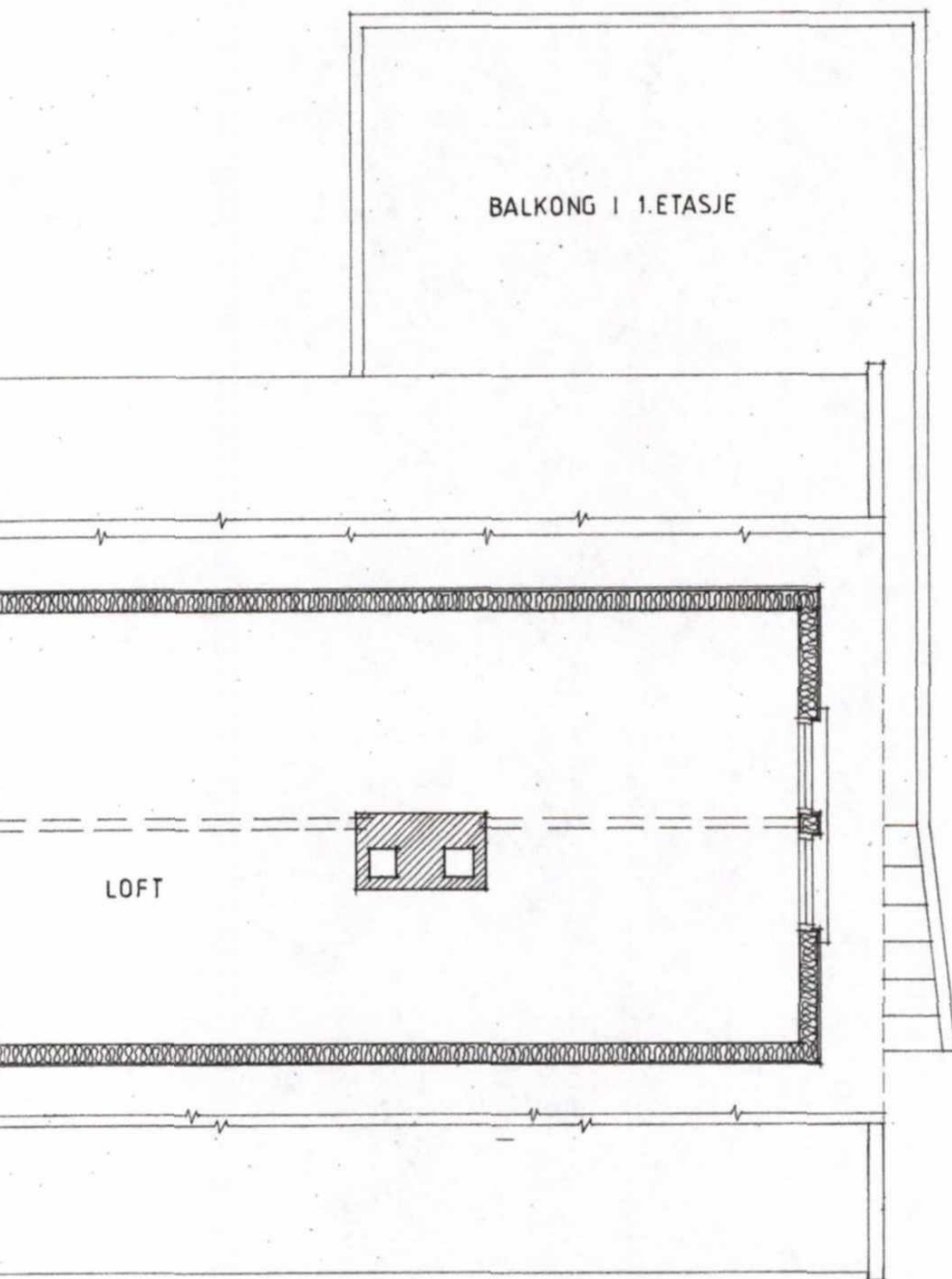
A



SNITT

A





LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
23 JUNI 2000
 J.nr./Ark: 7583-D-B-108/23
 Saksbeh. GHB

Lier kommune

Planseksjonen
Byggesakskontoret

18.08.00

Ewa H. Brithen

C	REV. BALKONG	20.06.00
B	INNTEGNET BALKONG	11.02.2000
A	NYE BÆRESTOLPER INNTEGNET	13.01.2000

FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12
G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE

LOFTSPLAN

DATO: 23.12.99

MÅLESTOKK: 1:50

TEGNET: SK

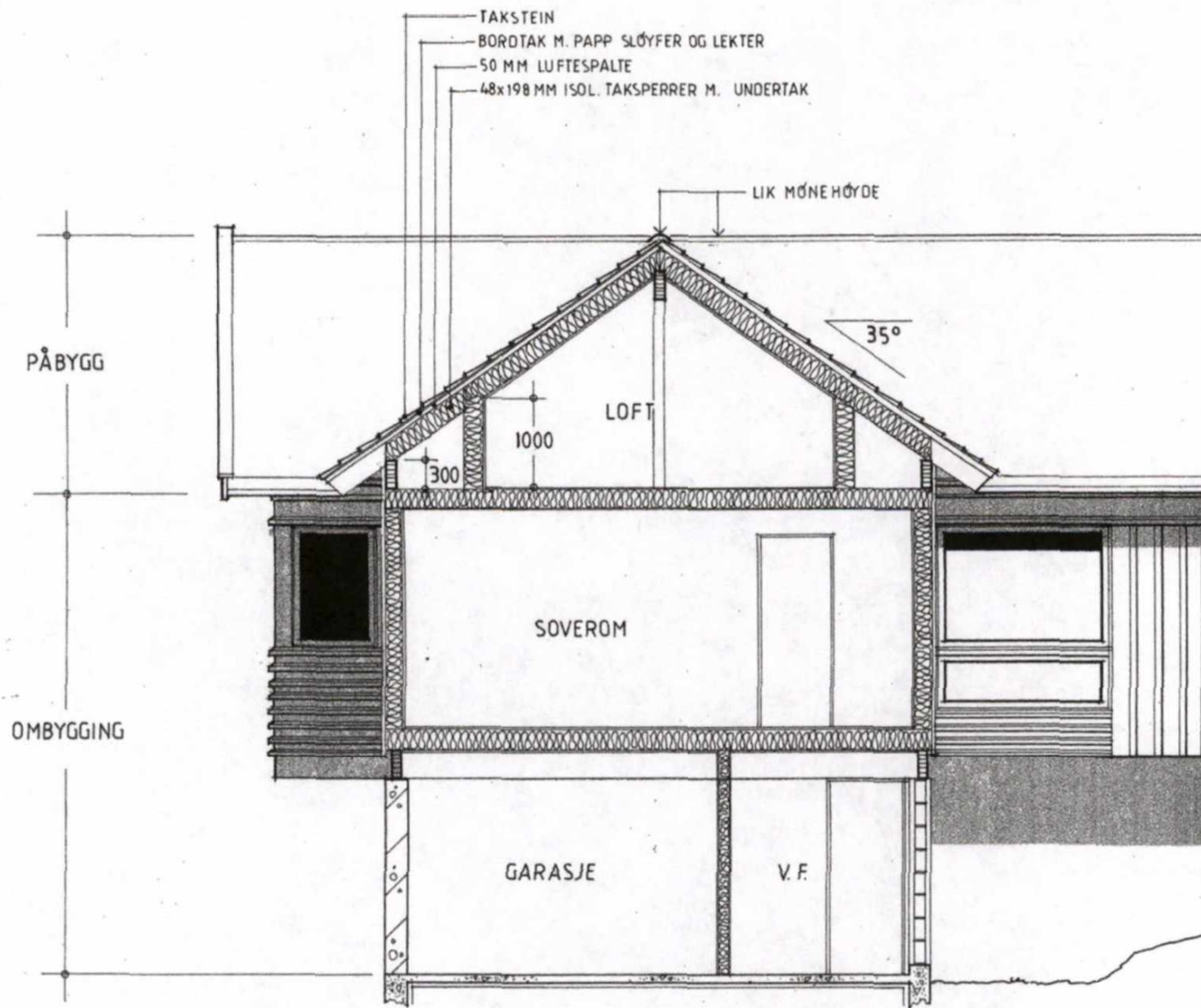
KONTROLL: SJH

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M-N-A-L

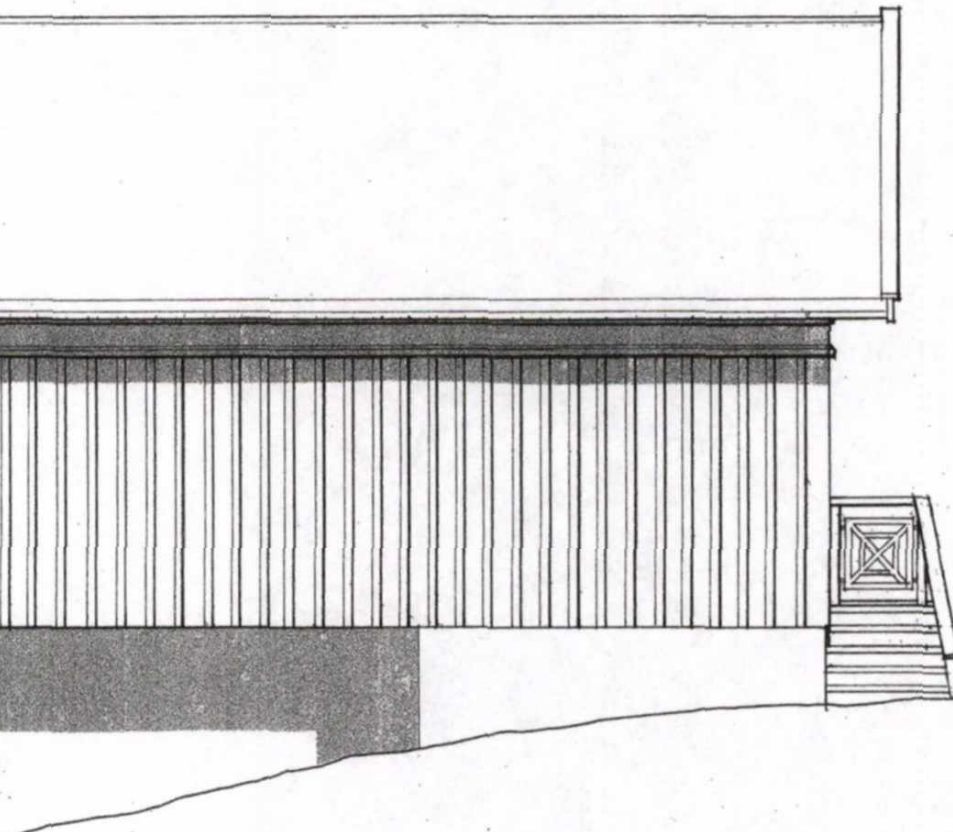


OPPDRAK NR.

992.202 c



SNITT A-A



LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
23 JUNI 2000
 J.nr./Ark. 4583-D-8-108/23
 Saksbeh. GHB

Lier kommune

Planseksjonen

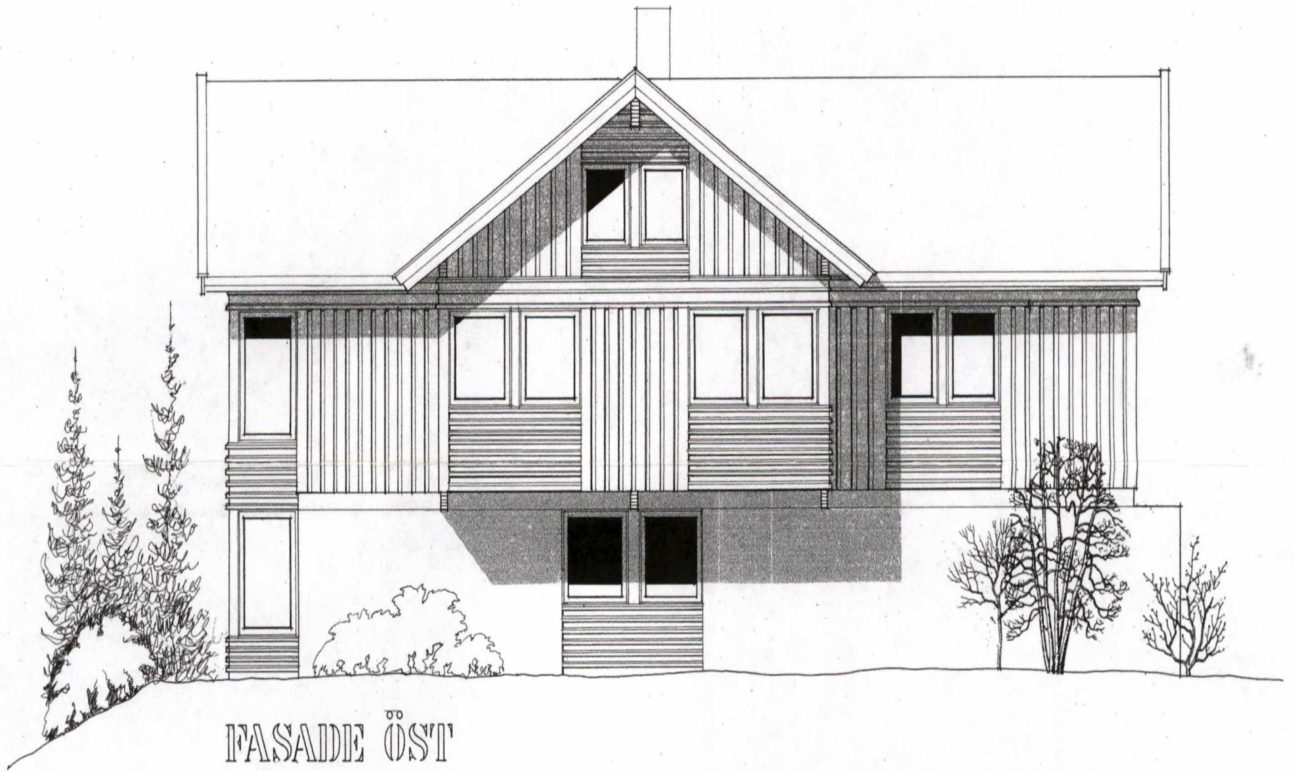
Byggesakskontoret

18.08.00

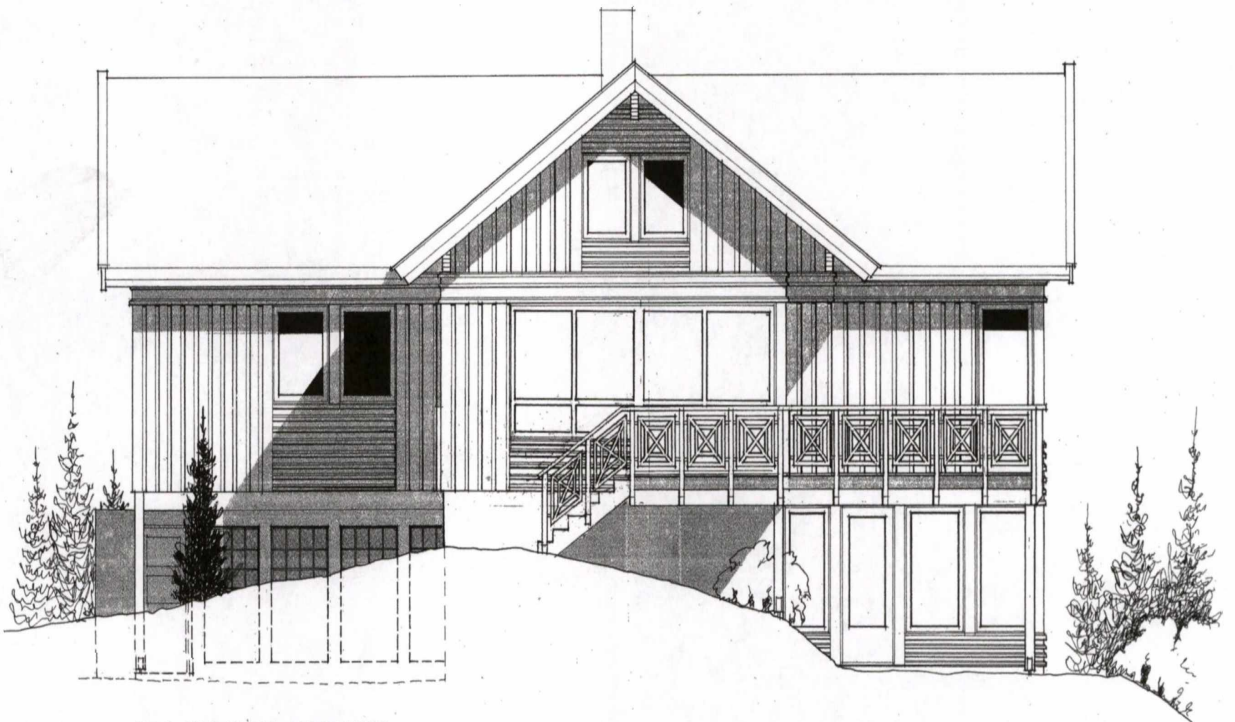
Ernst Brithen

B	REV. BALKONG	20.06.00
A	REV. BALKONG	11.02.2000
FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12 G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE		
SNITT A-A		DATO: 13.01.2000 MÅLESTOKK: 1:50 TEGNET: SK KONTROLL: SJH
Halvorsen & Reine as <small>SIVILARKITEKTER M - N - A - L</small>		OPPDRAG NR. 992.203.B





FASADE ÖST



FASADE VEST

Lier kommune

Planseksjonen
Byggesakskontoret

18.08.00

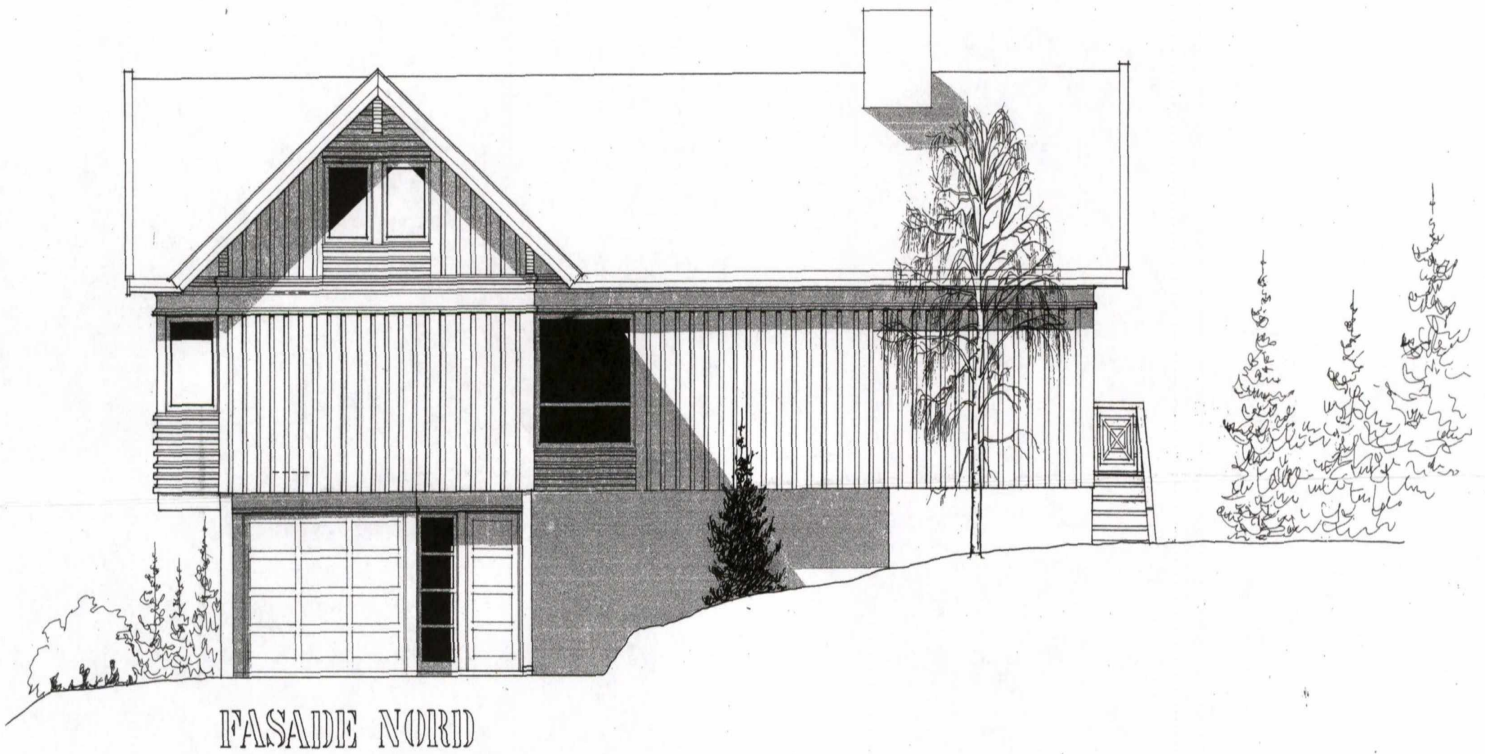
Ewert Bråthen

J.nr./Ark. 7583-D-8-108/23
Saksbehandler: GHØ

23 JUNI 2000

LIER KOMMUNE
Teknisk etat

A	REV. BALKONG	20.06.00
FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12 G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE		
FASADE ØST OG VEST		DATO: 13.01.2000 MÅLESKALA: 1:50 TEGNET: SJK KONTROLL: SJH
Halvorsen & Reine as BYGGEARKITEKTER H.V.A.L.		OPPDRAG NR. 992.205A



FASADE NORD



FASADE SYD

Lier kommune

Planseksjonen
Byggesakskontoret

18.08.00

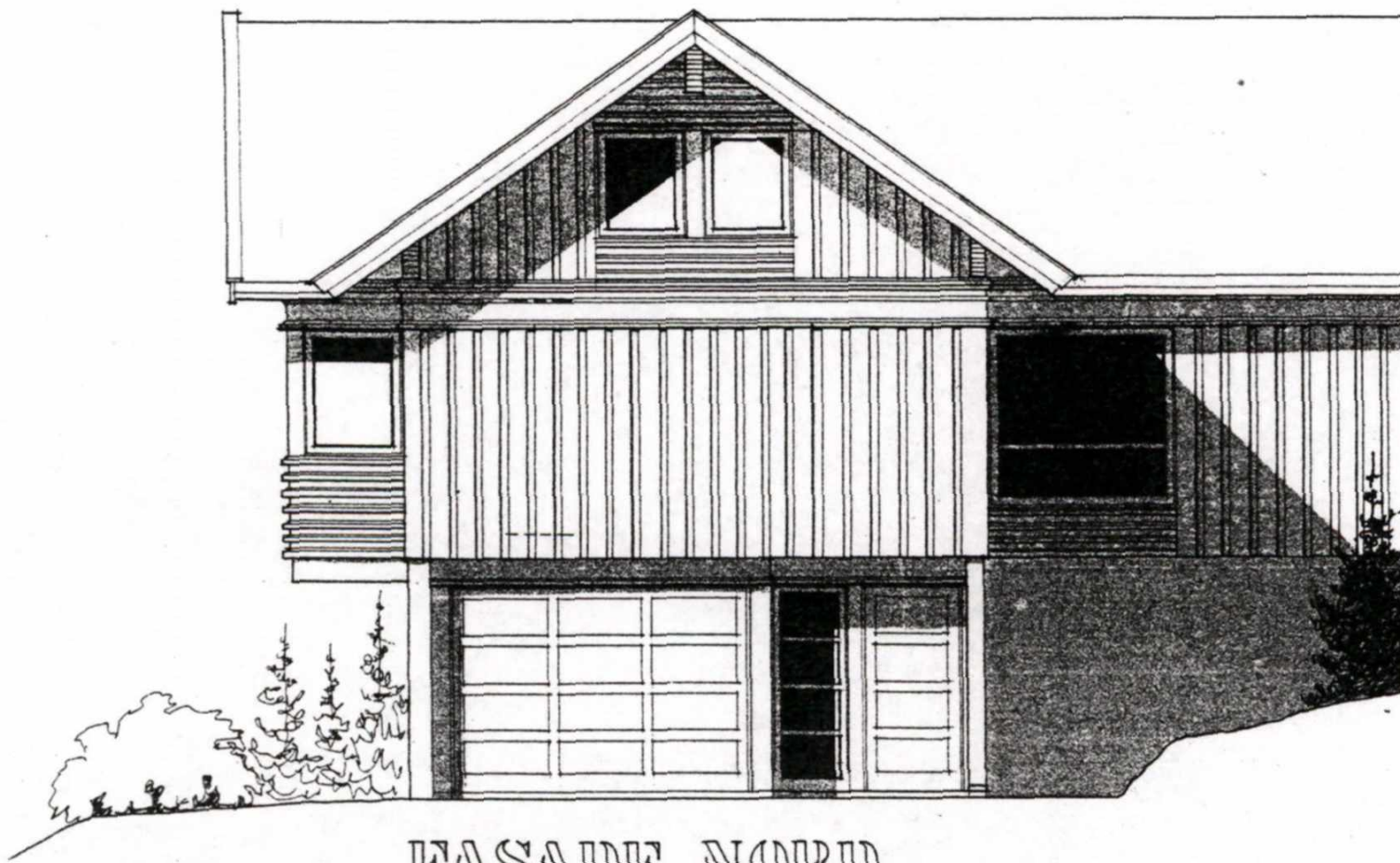
Evo H. Brithen

Jnr./Ark. 7583-D-B-108/23
Saksbeh. GHB

23 JUNI 2000

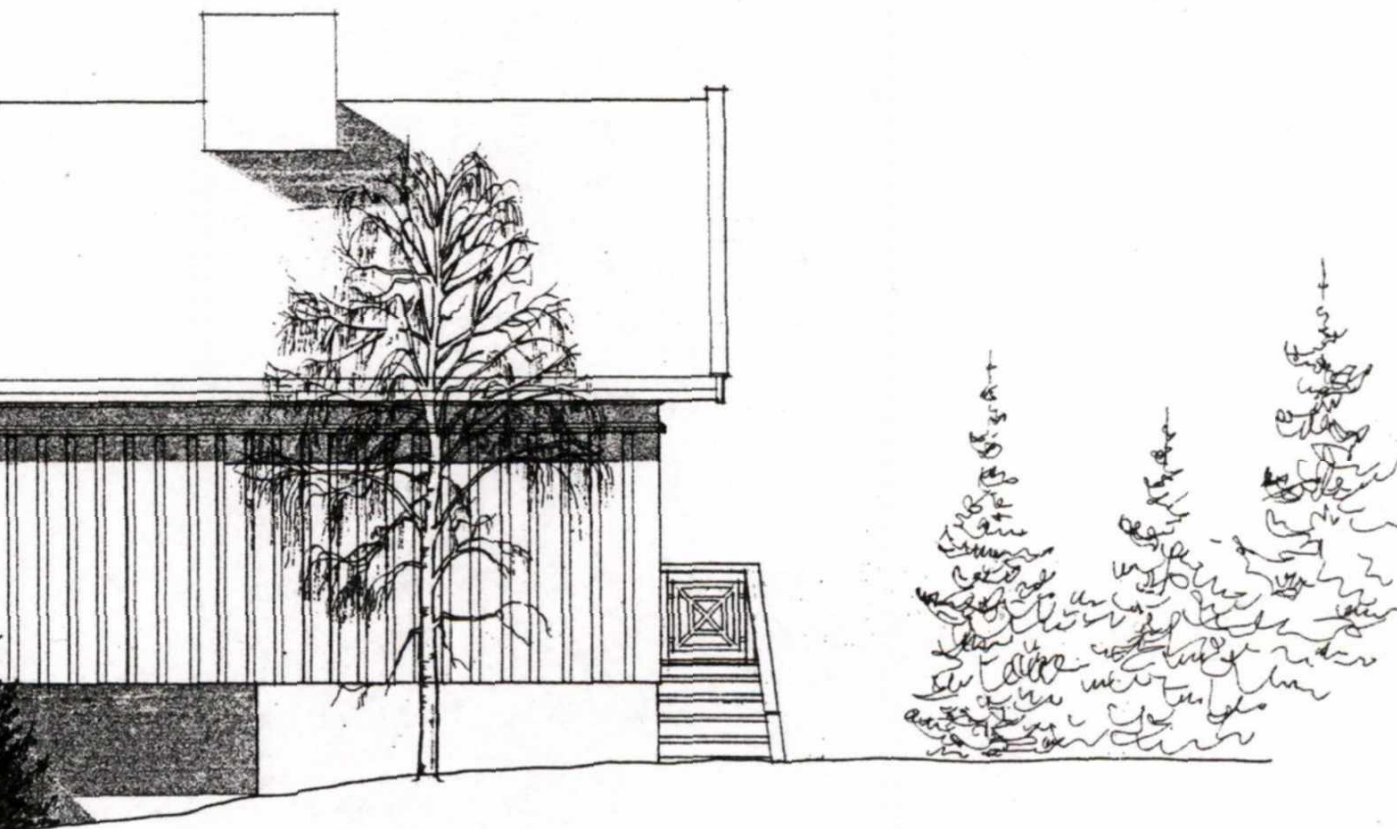
LIER KOMMUNE
Teknisk etat

B REV. BALKONG	20.06.00
A REV. BALKONG	11.02.2000
FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12 G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE	
FASADE NORD OG SYD	DATO: 13.01.2000 MÅLSTOKK: 1:50 TEGNET: SJK KONTROLL: SJH
Halvorsen & Reine as SOLARBEJDEREN N-H-L	OPPDRAG NR. 992.204B



FASADE NORD

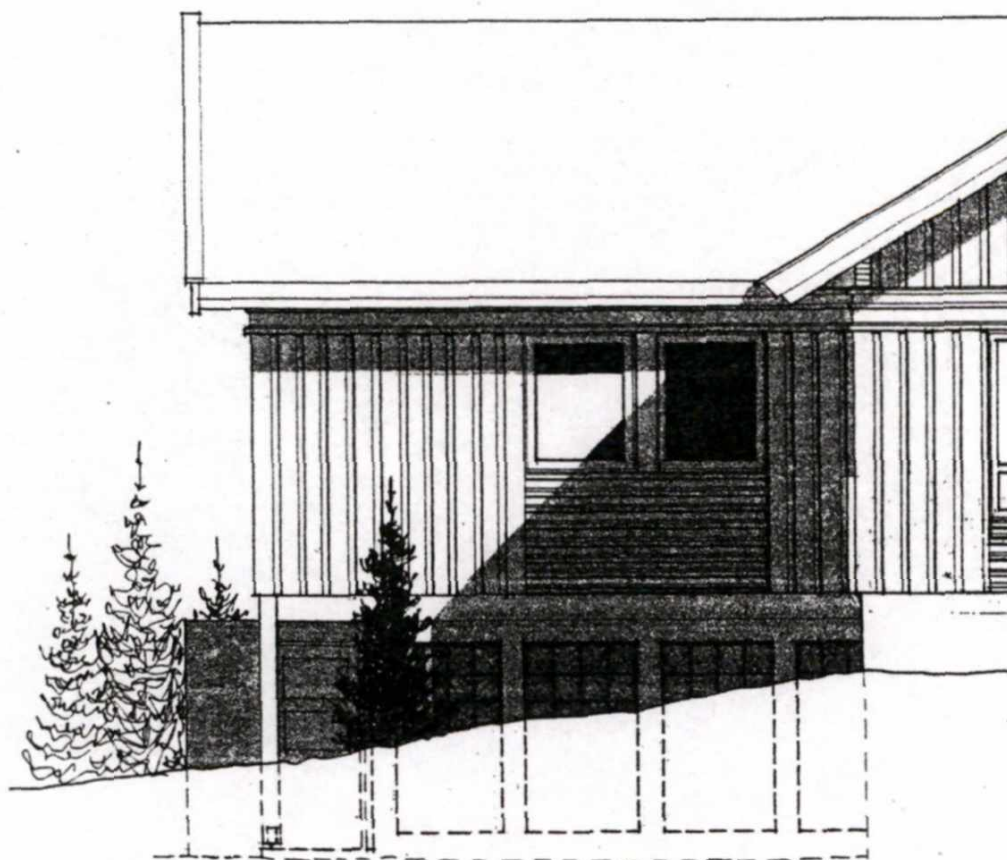
Ruistad 140800
Ingen merket
Tunde Foslerud



LIER KOMMUNE
Teknisk etat

16 AUG. 2000

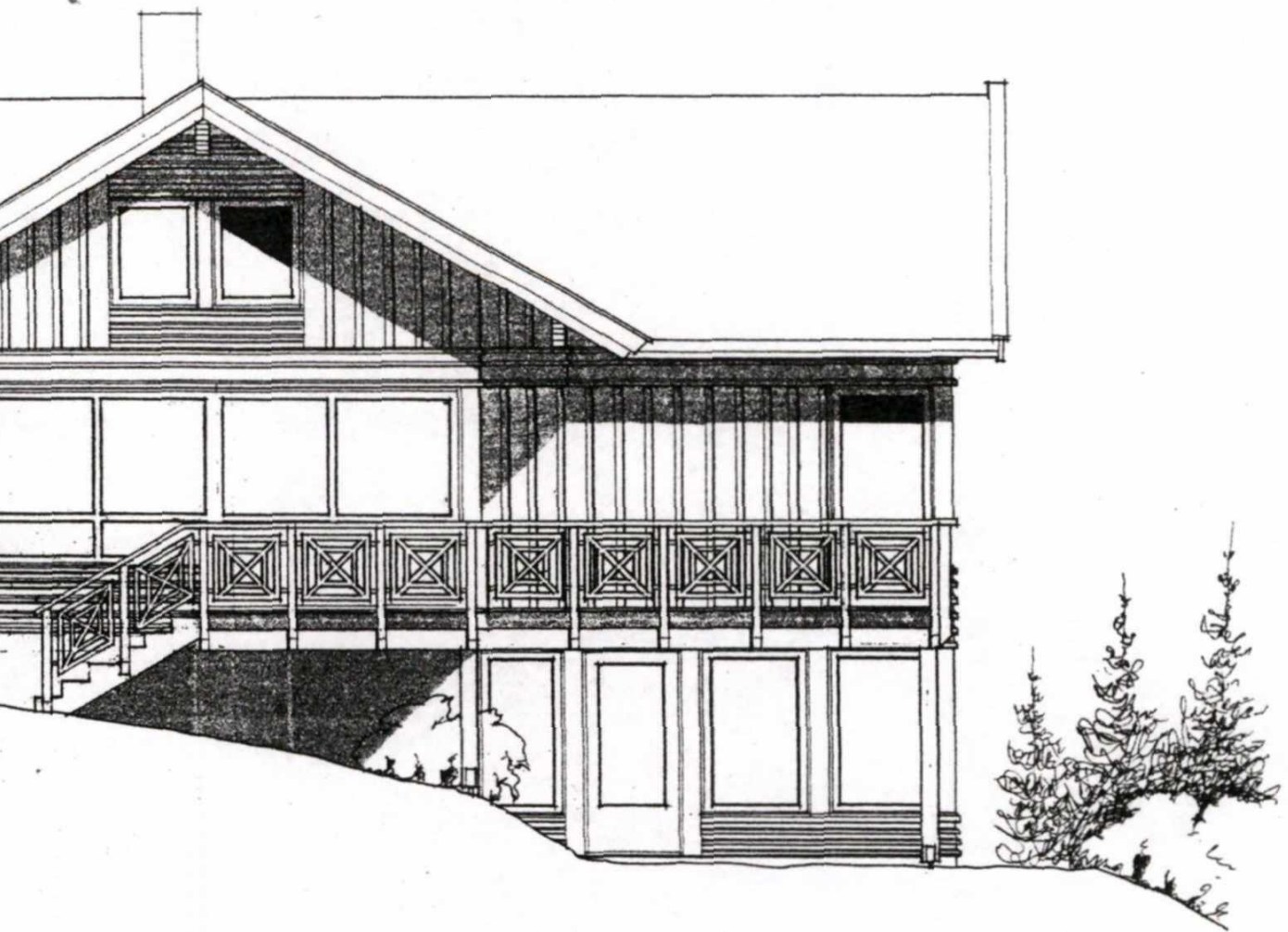
J.nr./Ark 9175 - D-B-108/23
Saksbeh. GHB



FASADE VEST

Reistad 1408 00
Ingen merket
Tunde Fosslerud

J.
Sa



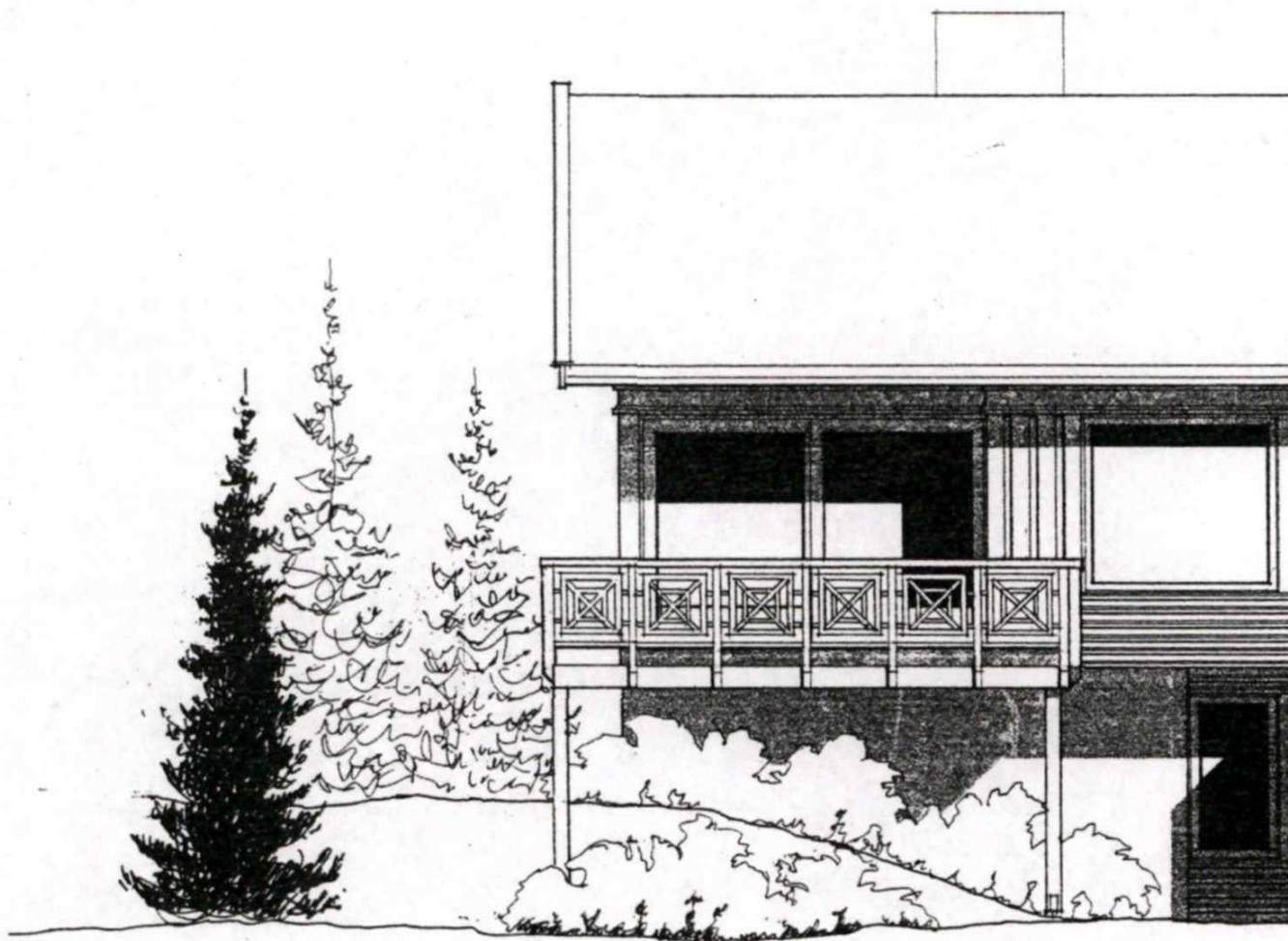
LIER KOMMUNE
Teknisk etat

16 AUG. 2000

nr./Ark 9175-DB-108/23
aksbeh. GMB

A	REV. BALKONG	20.06.00
FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12 G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE		
FASADE ØST OG VEST		DATO: 13.01.2000 MÅLESTOKK: 1:50 TEGNET: SK KONTROLL: SJH
Halvorsen & Reine as <small>SIVILARKITEKTER M - N - A - L</small>		OPPDRAG NR. 992.205A





FASAD

Reisted 14000
Ingen merked
Trade Fossland




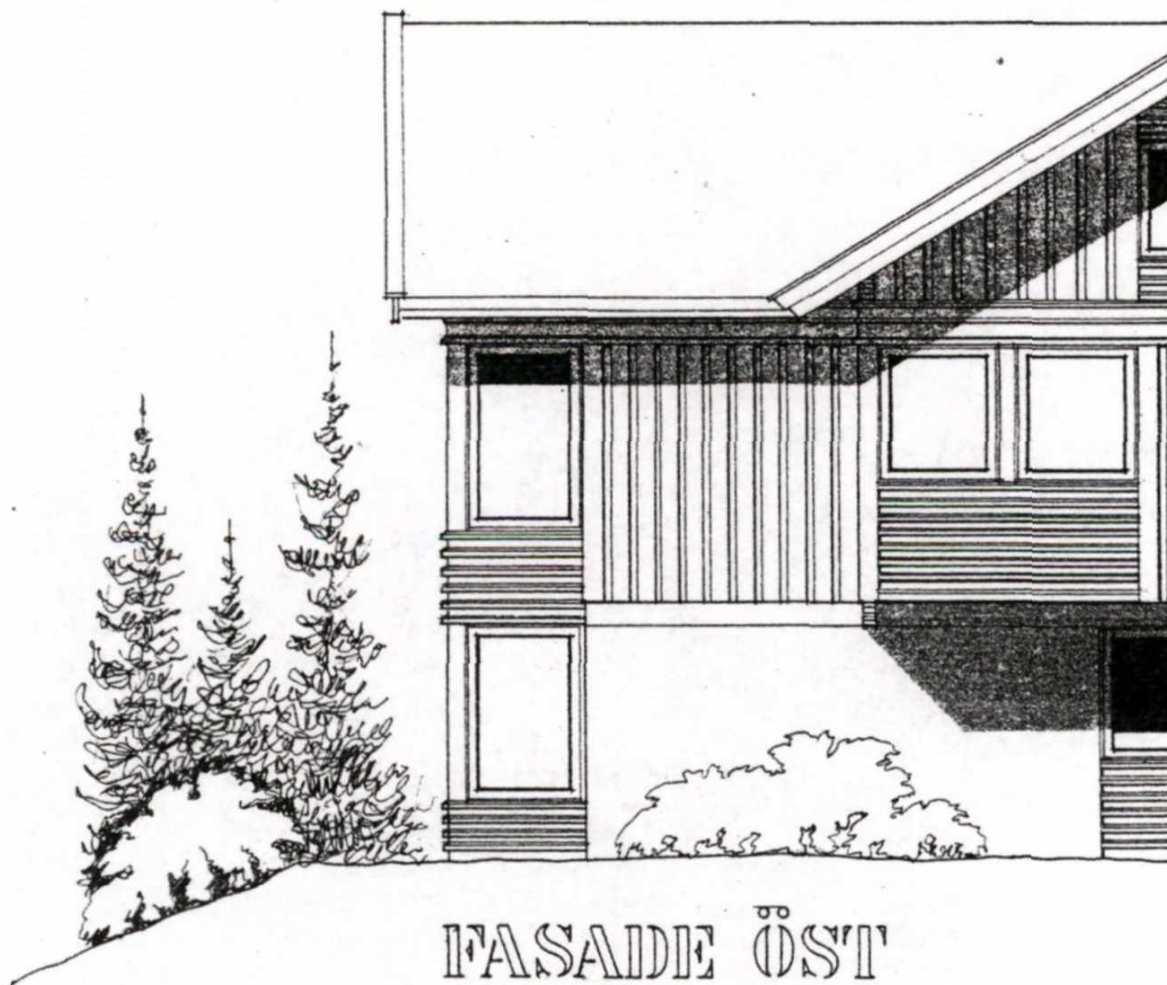
E SYD

LIER KOMMUNE
Teknisk etat

16 AUG. 2000

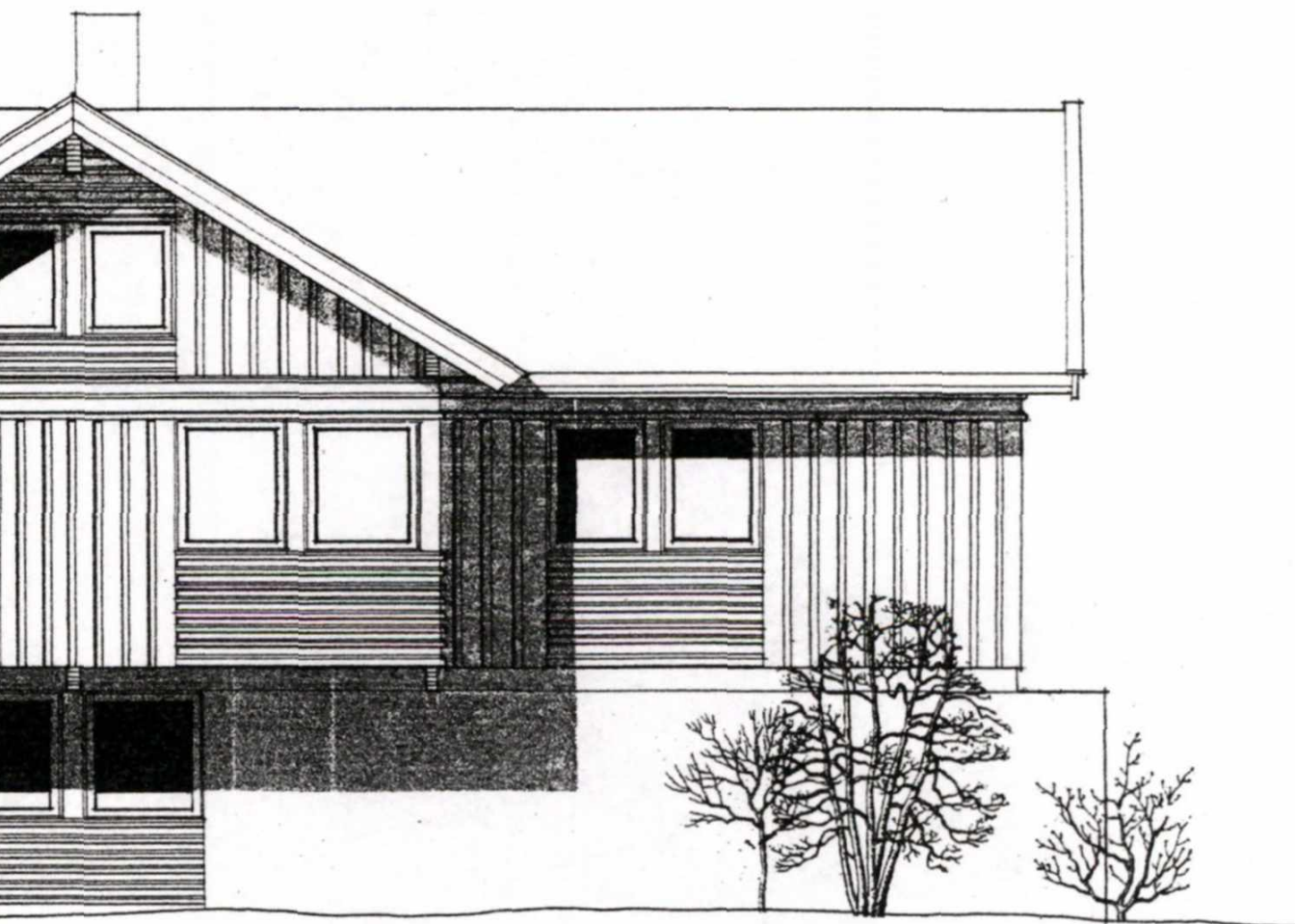
J.nr./Ark 9175-D-B-108/23
Saksbeh. CHB

B	REV. BALKONG	20.06.00
A	REV. BALKONG	11.02.2000
FAMILIEN RØD, SOMMERROVEGEN 12 G.NR. 108, B.NR. 23-LIER KOMMUNE		
FASADE NORØ OG SYD		DATO: 13.01.2000 MÅLESTOKK: 1:50 TEGNET: SK KONTROLL: SJH
Halvorsen & Reine as <small>SIVILARKITEKTER M.-N.-A.-L.</small>		 OPPDRAG NR. 992.204B



FASADE ÖST

Reistad 140800
Ingen markerad
Tide Fisslerd



LIER KOMMUNE
Teknisk etat

16 AUG. 2000

J.nr./Ark 9175 - 0-B - 108/23
Saksbeh. CMB

Des. - 65: Anker Paulsen
meddelelse:

Eier fra 1962:

Fuche

herr Anker Paulsen, Reistad

108

23

8

Sommerrohavn

tre

en etasje

xxxxxx

under-

Inneholder i 1. etasje 3 værelser, kjøkken, bad med W.C., gang og trappegang samt overbygget terrasse.

I underetasje 2 værelser, hall med garderobe, fyrrom, matbod, opplagsrom, klesbod og vindfang.

Bebygget grunnflate 103 m² + tilbygget Car-port med grunnflate 40 m² og overbygget terrasse med grunnflate 28 m².

stand

69,-

31/5-61

Lierbyen

6 september 1962

L. F.

bygn.kontrollør.



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sommerroveien 12, 3425 REISTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 631,58 kr
Vann	3 472,95 kr
Sum	7 104,53 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	19 m3	29,65 kr	1/1	0 %	563,35 kr	563,35 kr
Målt forbruk avløp	19 m3	49,23 kr	1/1	0 %	935,28 kr	935,28 kr
Årsavgift vann fastledd	1 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	1 988,75 kr	662,91 kr
Årsavgift avløp fastledd	1 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	1 527,50 kr	509,16 kr
				Sum	5 014,88 kr	2 670,70 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

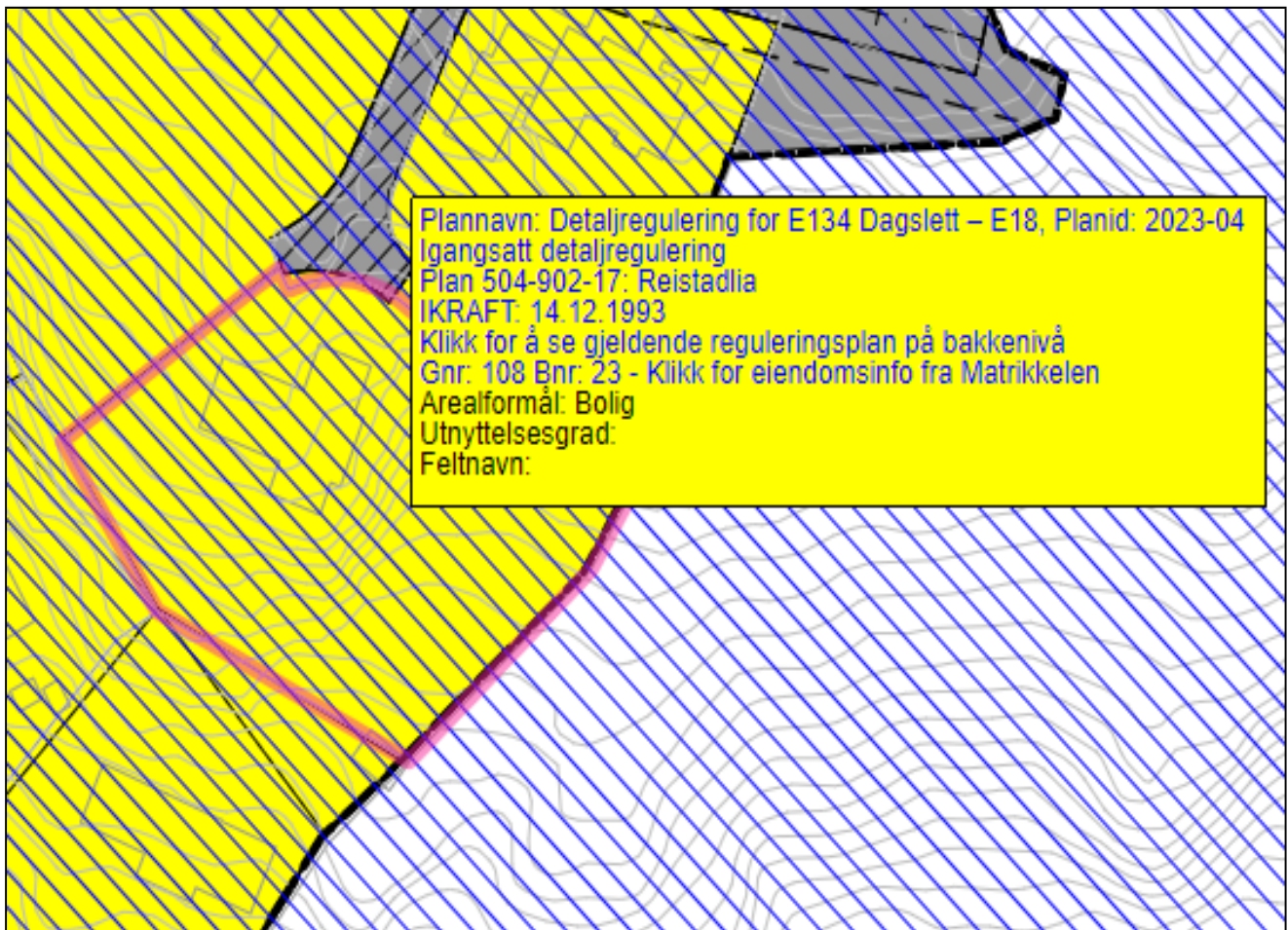
Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.nowww.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	108	Bruksnr.	23	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sommerroveien 12, 3425 Reistad						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.

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/264/600007076/nvnjezvrt0>
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 Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no