

aktiv.



Bleikerkollen 5, 1386 ASKER

Attraktiv 60-talls funkisvilla i veletablert boligområde. Stor hage med fine sol- og utsiktsforhold. Nær det meste.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 100 000,-
Omkostn.: Kr 319 140,-
Total ink omk.: Kr 11 419 140,-
Årlig festeavgift: Kr 19 062,-
Selger: Øyvind Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total: 225/251 m²
Tomtstr.: 1447.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 59

Oppdragsnr.: 1110230012

Attraktiv 60-talls funkisvilla i veletablert boligområde. Stor hage med fine sol- og

Velkommen til Bleikerkollen 5 - Presentert av Petter Mamen-Lund v. Aktiv Asker.

Eiendommen ligger flott og rolig til i blindvei med grønne omgivelser. Området er barnevennlig og ettertraktet med en skjernet, men sentral beliggenhet. Fra eiendommen er det kort vei til Asker idrettspark, Asker sentrum, samt fjorden med f.eks. Hvalstrand bad og Blakstadbukta. Tomten er romslig med gode sol- og utsiktsforhold over Oslofjorden. Området har stort arts mangfold av planter og dyr. Sjelden anledning!

Boligen går over to plan og har en familievennlig planløsning med stort potensiale. Arkitektonisk beskyttet 60-talls funkisarkitektur som står pent i stil med nabolaget. Fire soverom, stue og kjellerstue, kjøkken, eget vaskerom med mer. Badet er fra 2020.

Det medfølger garasje i felles rekke.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 23 |
| Tilstandsrapport | 59 |
| Andre vedlegg | 87 |
| Energiattest | 114 |
| Budskjema | 128 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 251 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 109 m² Vindfang, hall, kontor, wc-rom, tre stk innvendige boder.

1. etasje

BRA-i: 116 m² Trapperom, gang, vaskerom, bad, wc-rom, fire soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*TBA er fordelt på 3 forskjellige arealer for uteopphold. (5 m², 12 m² og 10m²)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er

framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

* Det er 3 stk boder i u.etg som er medregnet i BRA-I. Den ene boden i u.etg (ca.18m²) er oppført med betongvegger med gangbart gulv av grov pukk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1447.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med hekk, plen og hage. Flere fine uteplasser.

Årlig festeavgift

Kr 19 062

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1962. Se vedlegg til salgsoppgave.

Festekontrakt datert

03.04.1962.

Beliggenhet

Bleikerkollen 5 har en flott og tilbaketrukket beliggenhet innerst i en rolig blindvei, i et av Askers mest etablerte og attraktive boligområder. Boligen er åpent og luftig plassert på tomten med gode solforhold og mye boltreplass. Området er meget barnevennlig med et trygt og allsidig bomiljø hvor både unge og eldre finner seg vel til rette. Her får du hyggelige naboer som trives godt og sørger for et godt naboskap. Innen noen minutters gange fra boligen finner du blant annet Vette barneskole, Risenga ungdomsskole, barnehage, Risenga svømmehall og idrettsanlegg, bussholdeplass, Bondivann togstasjon, dagligvare og idylliske Bondivannet med bade- og rekreasjonsmuligheter. Her har du kort vei til alt en familie kan ønske seg.

Asker Kommune opplyser at de kalkrike områdene i nord, deriblant Bleikeråsen og Bleikerkollen, er blant de mest artsrike områdene i kommunen. Årsaken til artsmangfoldet er at det er mye kalk i grunnfjellet. Dermed er grunnfjellet et par grader varmere enn det ellers ville ha vært. Omtrent 80 % av Norges landlevende arter er representert i Oslofjordområdet og Asker har sammen med Bærum og Oslo, det største artsmangfoldet i landet.

Fritid

Fra boligen er det kort gangavstand til Askerhallen og Risenga idrettsanlegg med et mylder av fritidstilbud både for store og små. Her er Risenga svømmehall, idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane) og friidrettsanlegg. I tillegg til badeanlegget som har blitt kåret til Osloregionens beste, inneholder parken både innendørshall og kunstgressbane. På området ligger også Asker tennishall og bare noen hundre meter unna, utendørsanlegget som er et av landets flotteste tennisanlegg. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad og Vardåsen kan tilby muligheter for alpint. I tillegg finner du rideklubb på Konglungen. Fra boligen er det en kort sykkel- eller biltur ned til Leangbukta med Hvalstrand bad, blant Askers fineste badestrender. Her finner du badestrand, gresslette, stupetårn og restaurant.

Handel

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 i Morellveien eller på den nyere Kiwi-butikken med hurtiglader på Bondi som ligger i kort gangavstand fra boligen. Fra boligen er det kort vei til Asker sentrum og Trekanten senter. Her har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Du finner en rekke servicebedrifter som helsestasjon, seniorsenter, frisør, leger, hudpleie, tannlege, dagligvare, og vinmonopol. I tillegg er det også kun en kort kjøretur til Holmensenteret med et bredt og spennende utvalg av butikker og restauranter. Det er også kort vei til Sandvika og populære Sandvika storsenter.

Rekreasjon

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, frodige daler, dyrkbar mark, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading.

Området byr på et fantastisk turterreng sommer som vinter med tur- og skiløyper like i nærheten. Her er det direkte tilgang til lysløype, turstier, badevann og gode turmuligheter like i nærheten. Området mot Bondivannet er en viktig biotop med stort biologisk mangfold. Naturområdet er rikt på både vegetasjon, -dyre- og fugleliv, og gir genuine naturopplevelser hver eneste dag. Ved Bondivann har Bondibrua Og Omegn Vel opparbeidet en nydelig sandstrand med lekeplass, brygge og toalett. Det foretas jevnlig kontroller av vannkvaliteten, og du kan trygt ta deg en forfriskende dukkert. Vannet innbyr også til både fiske og padling, og om isen tillater det, er det populært å gå på skøyter.

En kort kjøretur fra boligen finner du også marina og flere båthavner; blant annet

Leangbukta båtforening, Asker seilforening og Holmenskjæret båthavn. Leangbukta Maritime Senter er et av Norges største samlingsplasser for båtbransjen. Asker Marina var ferdig oppført i 2014 og er en av Nordens største båthavner. Hvalstrand er flere ganger kåret til Akershus beste badestrand, og er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant med uteservering og kiosk. Hvalstrandfestivalen arrangeres hvert år og tilbyr intim konserter i maritime omgivelser. Videre er det flere flotte turmuligheter i Hvalskogen, Semsvannet og Skaugumsåsen og innover Vestmarka. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av småhus- og villabebyggelse. Bleikerkollen er arkitektonisk beskyttet av Asker kommune som funkisboliger. Området er i stor grad stiltypisk for tidlig 60-tall.

Barnehage/Skole/Fritid

Her er det trygge oppvekstvilkår for små og store, med nærhet til skoler og barnehager. Fra boligen er det kort skolevei til både Vette barneskole og Risenga ungdomsskole. Nye Risenga ungdomsskole er nå ferdig og ble tatt i bruk av elever og lærere i oktober 2020. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet; Nedre Bleiker barnehus, Morellveien barnehage og Risenga barnehage, ligger alle i gangavstand fra boligen. For de litt eldre er det gangavstand til Bleiker videregående og en kjapp sykkeltur til Asker videregående.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen har du gangavstand til både bussholdeplass og Bondivann togstasjon. Nærmeste bussholdeplass er ved Askerhallen og Bleikerveien. Her går det hyppige avganger retning Asker sentrum. Det er også kun 1,9 kvm gange til Bondivann togstasjon. hvor toget går hver halvtime og bruker ca. 3 minutter til Asker og 35 minutter til Nasjonalteateret. Det er også bussforbindelser til Asker sentrum som er et knutepunkt når det kommer til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen. med lokaltog og regiontog, samt flytoget til Gardermoen. Bussterminalen ved togstasjonen er et knutepunkt med busstilknytning i flere retninger.

Bygningssakkyndig

Tim Roar Fauske

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig beliggende i Asker Kommune. Festet tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, skiferheller og asfaltert oppkjørsel. Garasje plass på ca 23,5 kvm i felles garasjebygg. Biloppstillingsplasser foran bolig/garasje.

Enebolig over to etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Hovedsakelig flatt tak belagt med papp. Boligen har slett entrédør med sikkerhetslås og sidefelt med glass fra byggeår. Vinduer med enkelt glass fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1995, 1997 og 1999. Balkongdør i stue med dobbelt dørbblad og enkelt glass. Balkongdør i spisestue med to-lags isolerglass fra 1994. Oppvarming med elektrisitet, bioparafin-fyrt ildsted og vedfyrt ildsted. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

Adkomst til boligen via asfaltert oppkjørsel og gangsti til boligens hovedinngangsparti i underetasje.

Boligen består av 1. etasje med: trapperom, gang, bad, wc-rom, fire soverom, stue og kjøkken med spise plass. Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 6 kvm. Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse på ca 14 kvm. Utgang fra spisestue til hageområde. Underetasje består av entre, vindfang, hall, kontor, wc-rom, peisestue og tre boder. Adkomst fra bod 2 til ikke målbar råkjeller på ca 19 kvm.

Innhold

Inngangsparti | Velkommen inn!

Eiendommen har et pent opparbeidet inngangsparti med steinlagt gangsti og velholdt hage. Hagen strekker seg rundt boligen og har videre adkomst til terrasse og stue. Parkering ligger lett tilgjengelig med garasje og biloppstillingsplass rett ved siden av boligen. Boligen holder en arkitektonisk spennende stil med originale funkiselementer fra 60-tallet. Inngangspartiet ligger på baksiden av boligen og er takoverbygd med god skjerming mot vær og vind. Inne i boligen blir man møtt av et vindfang som leder videre til hallen med gjestetoalett, oppbevaring for klær og videre adkomst til kjellerstue, boder og 1. etasje via trapp.

Stue | Lys med gode vindusflater

Stuen er av gode størrelse med en praktisk planløsning som gir flere naturlige soner. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til salong og tv-krok. Spisestuen ligger i naborommet i forbindelse med kjøkkenet. Sentralt i stuen er en peis med hvit mur. Denne kan nytes fra store deler av stuen. Ytterveggen mot terrassen og hagen har store vinduer som gir gode interne lysforhold samt behagelig, skjermet utsyn. Det er utgang til terrassen på forsiden av boligen gjennom doble dører med glassfelt.

Spisestuen har et karnapp i enden av rommet som lager en fin ramme rundt spisebordet. Spisestuen har plass til stort bord og mange sitteplasser - Her kan man enkelt invitere venner og familie til selskap. Fra spisestuen er det kort vei til kjøkkenet for enkel servering.

Stuen i underetasjen er perfekt som en klassisk kjellerstue, ekstra tv-stue eller som aktivitetsrom for de minste. Rommet er av en fin størrelse som gir mange bruksmuligheter. Det er åpen peis som byr på både varme og peiskos.

Uteplasser | Romslig hage med fine solforhold

Terrassen har utgang fra stuen gjennom doble glassdører. Selve terrassen er på ca. 14 kvm og er delvis takoverbygd som gir en lun og god sitteplass innerst ved veggen. Fra terrassen har man direkte adkomst til hagen hvor barna kan leke mens de voksne slapper av i skyggen. Terrassen vender mot syd/sydøst og byr på meget gode solforhold på formiddag og ettermiddag. Hagen ligger med trappeadkomst fra terrassen, og byr på boltreplass for hele familien. Det er god plass til lek og aktiviteter med trampoline, spiseplass, solsenger eller lignende. Hekk mot veien begrenser innsynet. Mot baksiden av boligen ligger en spiseplass med utepeis. Peisen har fyringsforbud grunnet pipehøyde. Rundt spiseplassen vokser det liljekonvall. Hagen er pent og gjennomtenkt beplantet med soner for blomster for forskjellige årstider og sone for pollinerende insekter. På baksiden av tomten ligger en skråning hvor man kan tømme snø og hageavfall på egen tomt.

Kjøkken | Smart planlagt med adkomst til vaskerom

Kjøkkenet ligger i forbindelse med spisestuen og vaskerommet. Kjøkkenet er fra 1995 og har slette fronter. Innredningen har en hvit utførelse og metallhåndtak. Planløsningen er praktisk med innredning langs to av veggene og gjennomgang mellom spisestue og vaskerom. Det er rikelig med lagringsplass i under- og overskap. Benkeplaten er i treverk med nedfelt, dobbel stålkum. Oppvaskmaskin er integrert, mens de øvrige hvitevarene er frittstående. Det er installert ventilator med utkast til det fri. Det er utgang til spiseplassen på baksiden av boligen via spisestuen, så maten enkelt kan medbringes ut.

Soverom | Gode rom for alle aldre

Boligen har 4 gode soverom som ligger samlet i en ende av boligen i 1. etasje. Hovedsoverommet er det største av disse og har god plass til dobbeltseng med nattbord. Her er det utgang til egen veranda på ca. 6 kvm. Denne har samme orientering som terrassen og er egnet som frokostplass for sløve helgedager. De øvrige rommene er av god størrelse og er godt egnet som barnerom, gjesteværelse eller kontor, avhengig av behov. Det er plass til seng og/eller arbeidspult.

Bad/wc/vaskerom | Lekkert bad fra 2020

Badet, wc og vaskerom er å finne i 1. etasje, mens ett wc ligger i forbindelse med hallen i underetasjen. Badet er lett tilgjengelig fra soverommene og er fra 2020. Her er

det pent flislagt på gulv og vegger, og det er innlagt gulvvarme for et behagelig underlag. Det er installert downlights som gir gode lysforhold. Badet er utstyrt med servantinnredning med under- og speilskap og dusjhjørne med skyvedør i glass. Vegg-i-vegg med badet ligger toalettet som er utstyrt med gulvstående toalett og enkel servant. Wc er av eldre dato. Vaskerommet ligger i forbindelse med trapperom og kjøkken i 1. etasje. Vaskerommet er fra byggeår, og ble oppgradert i 1994/1995 med benkeinnredning, vannrør og armaturer. Det er rikelig med lagringsplass og benk til bretteing av tøy. Det er opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Wc i underetasjen ble pusset opp i 2003 og er utstyrt med toalett, enkel servant og speil.

Underetasje | Store muligheter

Underetasjen byr på store muligheter enten man ønsker hobby/aktivitetsrom, kjellerstue eller lignende. Det er i dag to boder, råkjeller og ett kontorrom i tillegg til kjellerstuen.

Diverse:

- Vedfyrt peis/grue i peisestue.
- Ovn med brenner for bioolje plassert i peisestue.
- Vedfyrt peis/grue i stue 1. etasje.
- Skorsteinen er fra byggeår.
- Det er en teglsteinspipe.
- Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.
- Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad.
- Hovedstoppekran og stakeluke plassert i bod 1. Oso varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 1999.
- Oppvarming med oljebrenner og elektrisitet.
- Oljetank(glassfiber) på ca 1200 liter fra 1977 plassert i råkjeller.
- Sikringsskap plassert i trapperom.
- Automatsikringer.
- Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.
- Det er røykvarslere i boligen.
- Brannslukningsapparat med pulver fra 2016.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: entré: 2,16 meter. wc-rom: 2,32 meter. Kontor: 2,29 meter. Peisestue: 2,26 meter. Hall: 2,30 meter.

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

Standard

Følgende punkter er gitt TG2 i vedlagt tilstandsrapport:

Våtrom - Vaskerom 1. etasje:

Helhetsvurdering

Kjøkken - 1.etasje:

Vannrør

Avløpsrør

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje:

Ventilasjon

Vannrør

Avløpsrør

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje:

Ventilasjon

Vannrør

Overflater gulv

Avløpsrør

Øvrige rom - 1.etasje:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overflater himling

Overflater gulv

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

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Innvendige trapper:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1.etasje:

Skjevhetmåling

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Radon:

Radon

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Fasader ink. kledning

Yttertak:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Drenering:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

Alder

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Oljetanker

Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjeanlegg.:

Helhetsvurdering

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Utepeis:

Annet

Følgende punkter er gitt TG3 i vedlagt tilstandsrapport:

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

Overflater himling

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

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger garasje på ca. 23,5 kvm i felles rekke ved siden av boligen. Det er biloppstillingsplass foran garasjen.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1713316

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om godkjent bruksendring av rom brukt som kontor(tidligere blindkjeller ifølge selgers opplysninger) i underetasje på befaringsstidspunktet og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er omtalt i rapporten etter dagens bruk. Videre undersøkelser anbefales. Råkjeller innenfor bod 1 og 2 har ikke målbart areal og er ikke tatt med i boligens bruksareal grunnet manglende gangbart gulv i rommet.

Selger opplyser:

1. Lampe i trapperommet er delvis knust
2. Sprekker i asfalten i garasjen
3. Muren langs trappen «buler» noe
4. Brun flekk på tapetet på hovedsoverommet fra før badet ble pusset opp
5. Når det er ekstremt temperaturskifte, fra mange kuldegrader til varmegrader, så kan det danne seg kondens på nedfallsrøret fra taket. Røret går igjennom klesskapet på det første soverommet. Kondensen kan oppstå ca. hvert 3. - 4. år
6. Eldre takpapp
7. Løs helle i trappen ned til huset
8. Utepeisen er ikke forskriftsmessig og skal ikke brukes ifølge brannvesenet. Pipen på peisen må være over takhøyden på huset for å være lovlig i bruk.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, bioparafin-fyrt ildsted og vedfyrt ildsted.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 100 000

Kommunale avgifter

Kr 19 125

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Avløp 7 775,20 kr

Feiing 496,00 kr

Renovasjon 4 847,00 kr

Vann 6 006,80 kr

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per d.d.

Formuesverdi primær

Kr 2 094 543

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 7 540 356

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Selger har hatt et strømforbruk på ca. 25 000 kwh foregående år. Boligen er i tillegg oppvarmet med bioparafin.

Boligen er tilknyttet bredbånd med 100 mbit synkron-linje fra Telenor til en månedlig kostnad på ca. kr. 750,-.

Boligen er tilknyttet parabol-tv fra Allente til en månedlig kostnad på ca. kr. 530,-.

Boligen er forsikret med If superforsikring til en årlig kostnad på ca. kr. 9 200,-.

Det betales festeavgift på kr. 19 062,-/år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 59 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3025/55/59:

14.06.1963 - Dokumentnr: 2777 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 918

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

14.06.1963 - Dokumentnr: 2777 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

14.06.1963 - Dokumentnr: 2777 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 918

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.01.1967 - Dokumentnr: 224 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3025 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 624937 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:59

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.11.1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Selger opplyser om at det i 2022 ble gjennomført VA-prosjekt med legging av nye rør langs Bleikerkollen og røret fra boligen til offentlig anlegg ble fornyet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202018001

Navn Kommuneplan Asker 2018-2030

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.11.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/>

2018001_Bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 1 448 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2020 - 2034

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220135

Navn Del av Nedre Bleiker

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.12.1961

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/297/135_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 63 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 109 m

Formål Kjørevei

Delareal 1 276 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: <http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/>

Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type A

Beskrivelse Boligområder med spesielle kvaliteter

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

292 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 700,00))

319 140,- (Omkostninger totalt)

12 011 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 319 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler

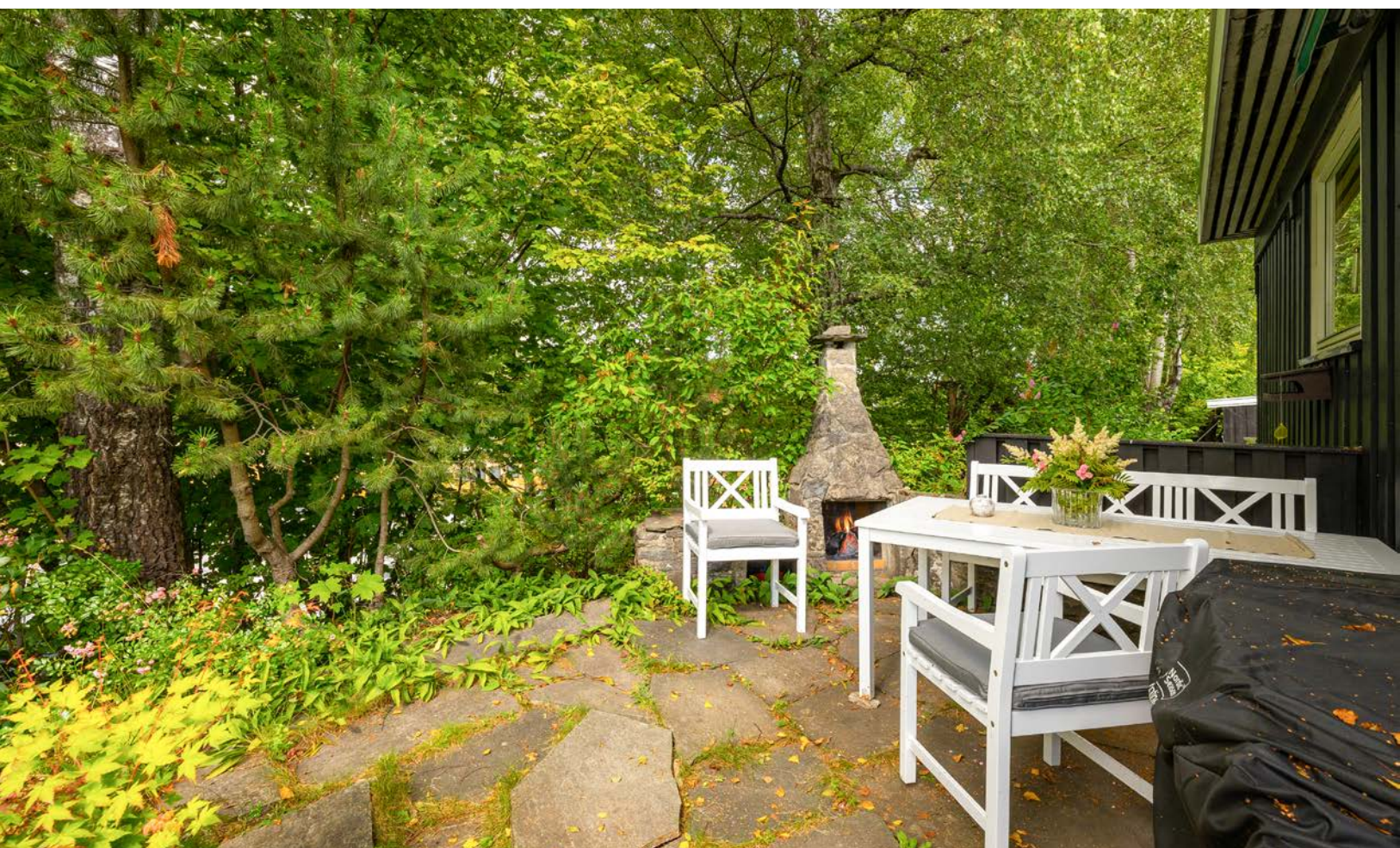
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

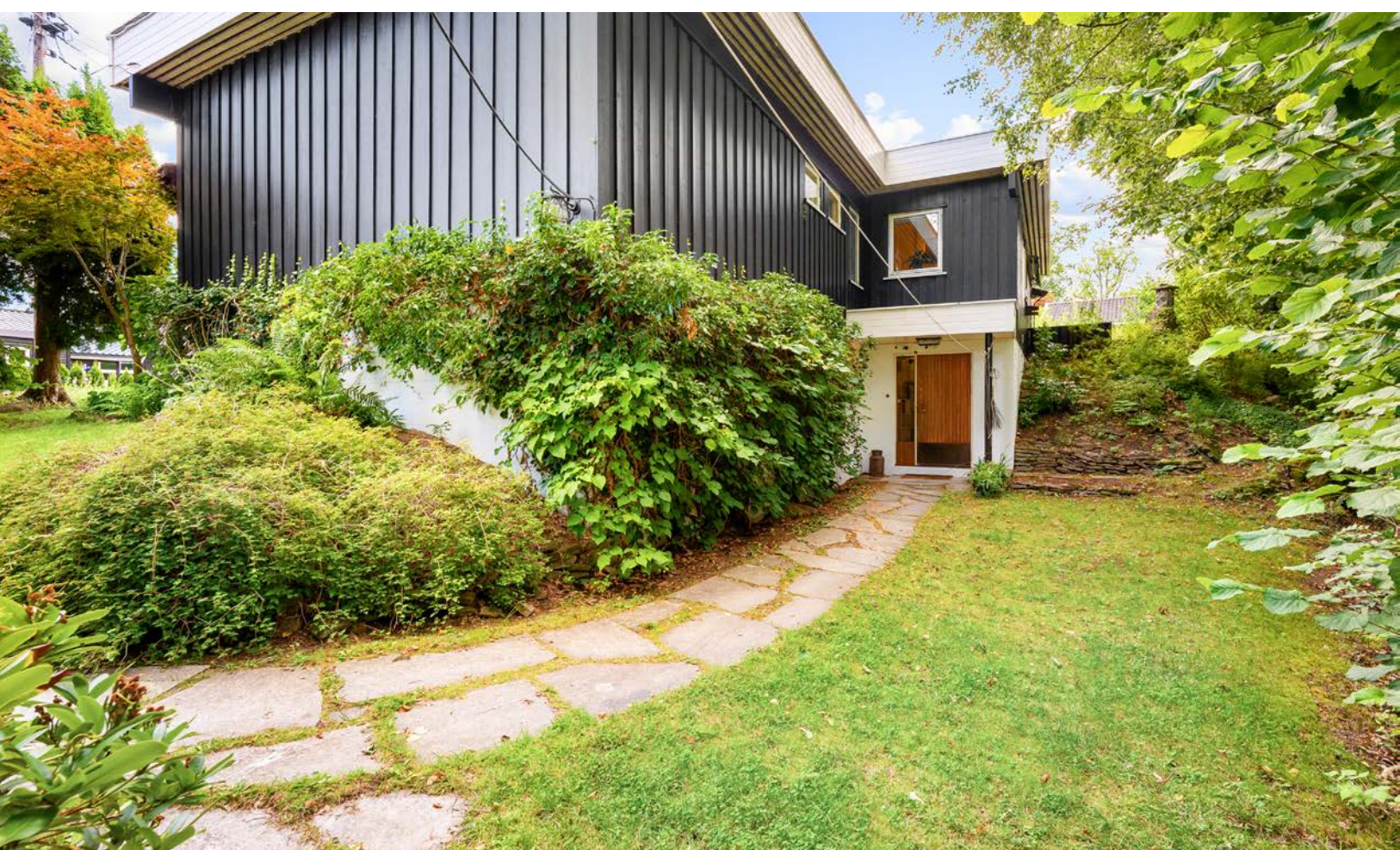
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER

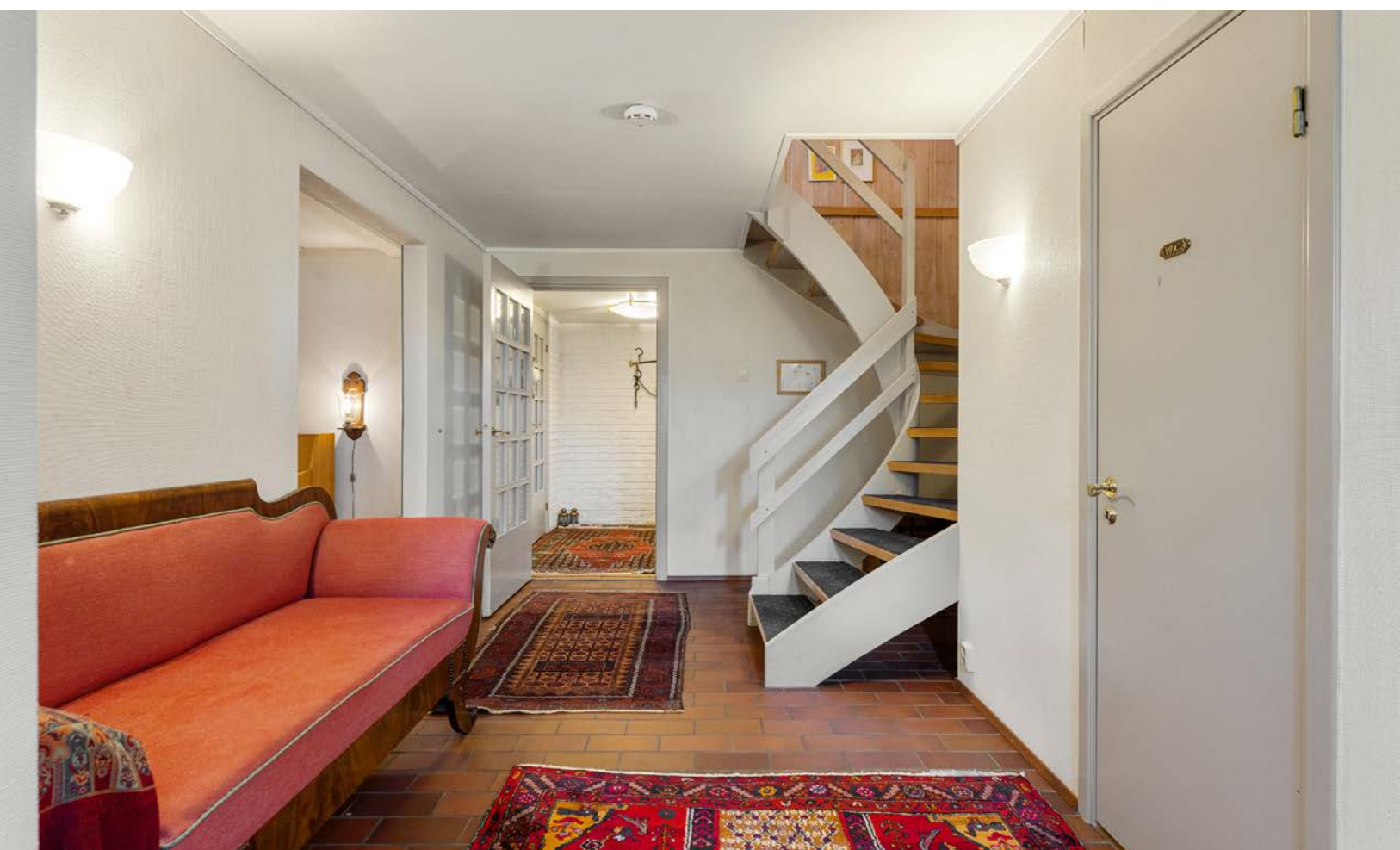
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
19.08.2024







































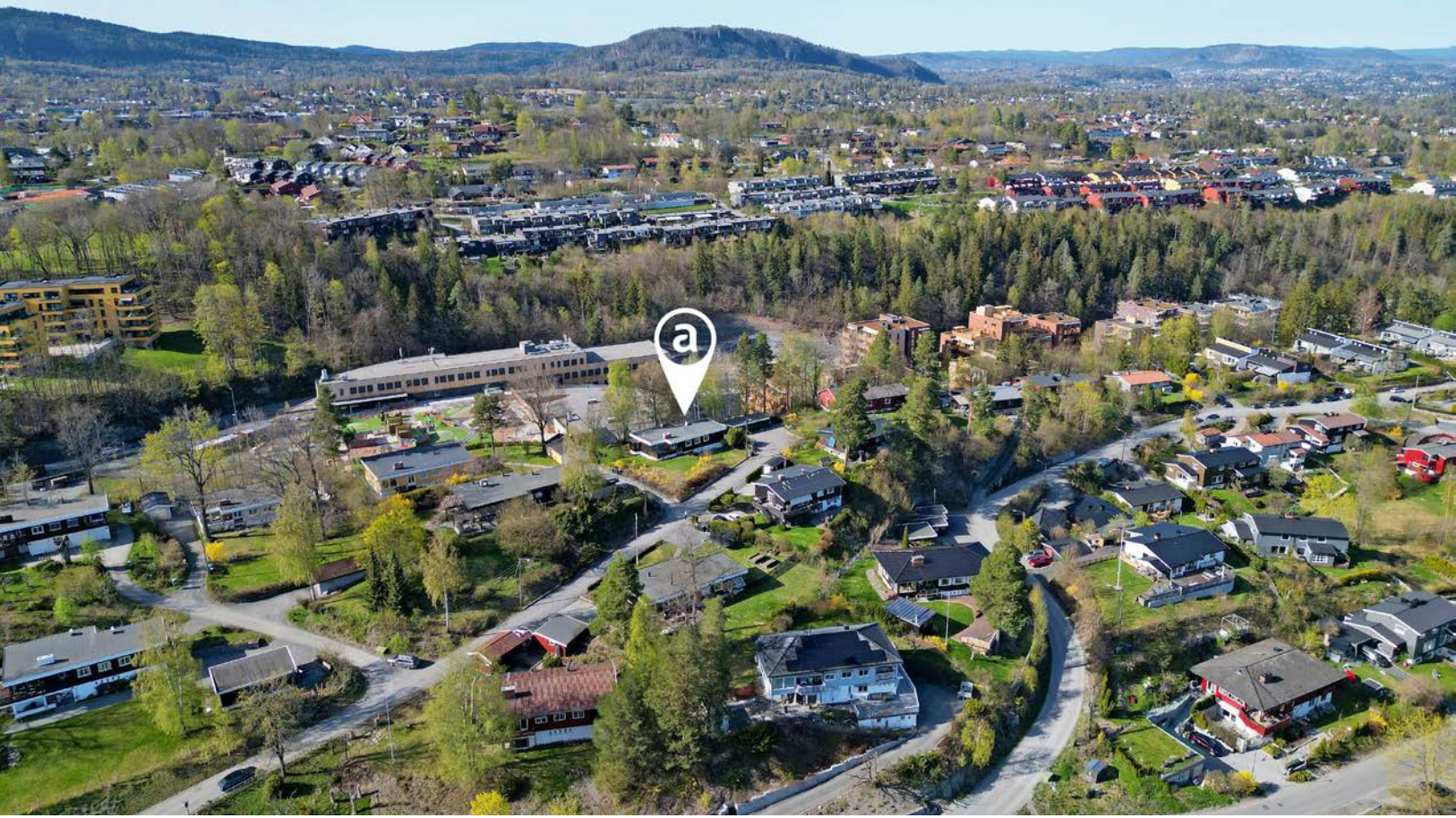














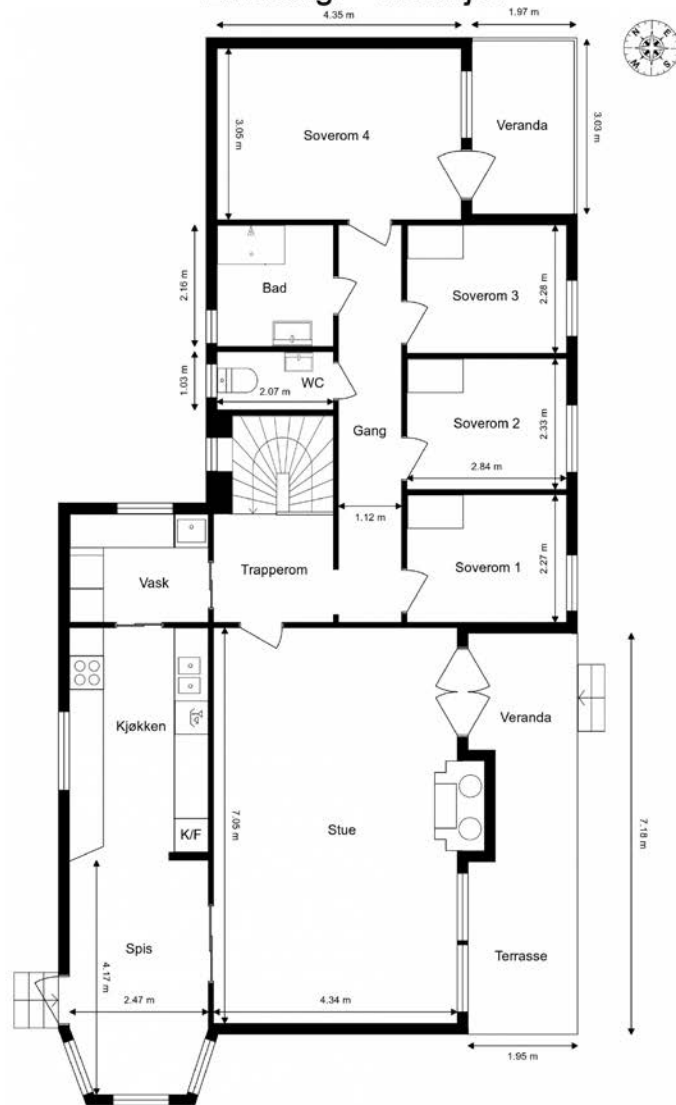








Bleikerkollen 5, 1386 Asker Enebolig. - 1.etasje.



Ordernr. 15030305

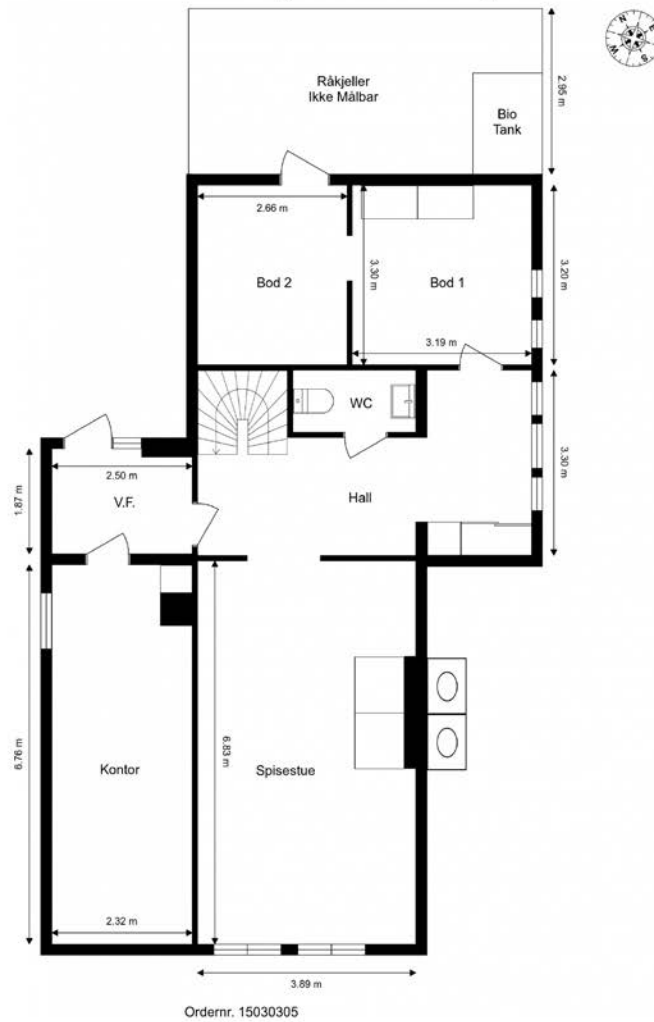


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bleikerkollen 5, 1386 Asker

Enebolig. - Underetasje.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

AREALMÅLING

Enebolig

Bleikerkollen 5

Asker

Asker kommune

Besiktningdato 05.06.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Tømrer/ Takstmann
Geir A.B. Randen

Asker Bygg og Eiendom AS
Åros 3474

Tlf: 91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------|---|
| Hjemmelshaver: | Øyvind Andersen |
| Rekvirent: | Hjemmelshaver |
| Rekvireringsdato: | 01.06.2024 |
| Tilstede: | Lars Petter Heinegaard og hjemmelshaver |
| Besiktningsdato: | 05.06.2024 |

BYGNINGEN:

| | |
|-----------------|------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr: 55 ,Bnr: 59 |
| Adresse: | Bleikerkollen 5 |
| Andelsnummer: | - |
| Seksjonsnummer: | - |
| Postnr. Sted: | Asker |
| Byggeår: | 1963 |

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og tømrer

3474, den 10/06/2024

Geir A.B. Randen



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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| U.etg | 109 | | | | 69 | 40 |
| 1.etg | 116 | | | 27 | 116 | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 225 | | | 27* | 185 | 40 |
| SUM BRA | 225 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje (felles rekke) | | 26 | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | 26 | | | | |
| SUM BRA | | 26 | | | | |

MERKNADER OM AREALET:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad26

Det er brukt på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*TBA er fordelt på 3 forskjellige arealer for uteopphold. (5 m², 12 m² og 10m²)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

* Det er 3 stk bodere i u.etg som er medregnet i BRA-I. Den ene boden i u.etg (ca.18m²) er oppført med betong vegger med gangbart gulv av grov pukk.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bleikerkollen 5
1386 Asker
Gnr./Bnr.: 55/59
Asker kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 208 m² (P-rom: 187 m²/S-rom: 21 m²)

Befaring

Befaringsdato: 07.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

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



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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

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

TG IU Ikke undersøkt



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

i Informasjon



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Befaringsdato | 07.08.2023 |
| Referansenummer | 15030305 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 39-23-0087 |
| Hjemmelshaver/selger | Øyvind Andersen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Tim Roar Fauske |
| Tilstede på befaringen | Øyvind Andersen. |
| Utvendige snødekte flater | Noe. |
| Utetemperatur | 20 °C |
| Rapportdato | 17.08.2023 19.17 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Bleikerkollen 5 |
| Postnummer/sted | 1386 Asker |
| Kommune | 3025 - Asker |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 55/59/- |
| Tomt | Festet tomt: 1448 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig. | | | |

Byggemåte

Enebolig beliggende i Asker Kommune. Festet tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, skiferheller og asfaltert oppkjørsel. Garasjeplass på ca 23,5 m² i felles garasjebygg. Biloppstillingsplasser foran bolig/garasje.

Enebolig over to etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Hovedsaklig flatt tak belagt med papp. Boligen har slett entrédør med sikkerhetslås og sidefelt med glass fra byggeår. Vinduer med enkelt glass fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1995, 1997 og 1999. Balkongdør i stue med dobbelt dørblad og enkelt glass. Balkongdør i spisestue med to-lags isolerglass fra 1994. Oppvarming med elektrisitet, bioparafin-fyrt ildsted og vedfyrt ildsted. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

Adkomst til boligen via asfaltert oppkjørsel og gangsti til boligens hovedinngangsparti i underetasje.

Boligen består av 1.etasje med: trapperom, gang, bad, wc-rom, fire soverom, stue og kjøkken med spiseplass. Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 6 m². Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse på ca 14 m². Utgang fra spisestue til hageområde.

Underetasje består av entre, vindfang, hall, kontor, wc-rom, peisstue og tre boder. Adkomst fra bod 2 til ikke målbar råkjeller på ca 19 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Vaskerom 1.etasje. | | Helhetsvurdering | 8 | |
| Kjøkken - 1.etasje. | | Vannrør | 9 | |
| | | Avløpsrør | 9 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje. | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Vannrør | 9 | |
| | | Avløpsrør | 9 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje. | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Vannrør | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| | | Avløpsrør | 10 | |
| Øvrige rom - 1.etasje. | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 10 | |
| | | Overflater himling | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje. | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 11 | |
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 11 | |
| | | Overflater himling | 11 | Kr 0 - 10 000 |
| | | Innvendige trapper | 12 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje. | | Skjevhetmåling | 12 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 13 | |
| | | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 13 | |
| | | Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 13 | |
| | | Radon | 13 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 14 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Fasader ink. kledning | 14 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, leter og yttertekking) | 15 | |
| | | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | 15 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom | 16 | |
| Drenering | | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | 17 | |
| | | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | 17 | |
| | | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | 17 | |
| | | Alder | 17 | |
| Stikkledninger og tanker | | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 18 | |
| | | Oljetanker | 18 | |
| Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjeanlegg. | | Helhetsvurdering | 18 | |
| Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Utepeis. | | Annet | 18 | |

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig.

| Etasje | BRA | P-rom | S-rom | Primærareal | S-rom |
|--------------|------------|------------|-----------|--|---------------------------|
| Underetasje. | 92 | 71 | 21 | Vindfang, hall, kontor, wc-rom. | Tre stk innvendige boder. |
| 1. etasje. | 116 | 116 | 0 | Trapperom, gang, vaskerom, bad, wc-rom, fire soverom, stue, kjøkken. | |
| SUM | 208 | 187 | 21 | | |

Kommentarer til areal

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om godkjent bruksendring av rom brukt som kontor (tidligere blindkjeller i følge selgers opplysninger) i underetasje på befaringstidspunktet og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er omtalt i rapporten etter dagens bruk. Videre undersøkelser anbefales.

Råkjeller innenfor bod 1 og 2 har ikke målbar areal og er ikke tatt med i boligens bruksareal grunnet manglende gangbart gulv i rommet.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningsfaglige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningsfaglige valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad fra 2020 verifisert via årstall på sluk og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette skuffer i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur. Avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i servantskap.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Vannrør

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,6 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 10,9 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Vaskerom 1.etasje.

Vaskerom/grovkjøkken vurdert til å være fra byggeår senere oppgradert i 1994/95 med benkeinnredning vannrør og armaturer. Flislagt gulv. Tapetserte og malte veggflater. Malt platehimling med taklampe. Benkeinnredning med profilerte fronter i matt hvit utførelse. Flislagt benkeplate med nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberør.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: støpernsluk uten klemring, våtrommet lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Sluk av eldre type med usikker restlevetid. Ingen sikre opplysninger om det er membran i gulvet. Det er ikke mekanisk avtrekk ut av bygget. Plastbelagte vannrør er vurdert til å ha begrenset restlevetid. Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkkeninnredning fra 1995 i følge selgers opplysninger. Innredning med slette fronter i matt hvit utførelse. Benkeplate i treverk med nedsenket dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og belysning er montert. Frittstående komfyr med keramisk platetopp plassert i nisje. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.



TG 1

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

Ventilasjon - Innredning - Annet



Innredning

Brukslitasje vurdert til kosmetisk betydning.



Informasjon

Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken.



TG 2

Vannrør

Gjelder eldre vannrør av kobber i benkeskap på kjøkken: vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør

Gjelder avløpsrør av støpejern:
Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.

Wc-rom pusset opp i ca år 2003 i følge selgers opplysninger.

Gulvflate med gulvflise. Veggflater med tapetserte og malte flater samt fliser. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.



TG 1

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

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



TG 2

Ventilasjon

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

Vannrør

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern:
Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Toalettrom vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater med fliser og tapetserte flater. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Avtrekksventil på vegg med naturlig avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.



TG 1

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

Overflater vegger - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

| | |
|-----------------|--|
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. |
| Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| Overflater gulv | Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Sprekker i overganger gulv/vegg. Hjørner er ikke funnet med silikonfuger. |
| Avløpsrør | Avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater med parkett, heltregul, laminatgulv og vegg til vegg tepper. Veggflater med trepanel samt tapetserte og malte flater. Himlingsflater med trepanel og himlingsplater. Profilerte innerdører. Plassbygget garderober i soverom 1+2+3 med mål på ca 0,80 meter.



TG 1

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

Overflater vegger - Innerdører



TG 2

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler. Til opplysning ventilasjonen tilfredsstillter ikke dagens krav til ventilasjon. |
| Overflater himling | Folieskade på himlingsplate i soverom 3. |
| Overflater gulv | Heltregulv og parkettgulv bærer stedvis preg av brukslitasje. |

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

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlekkede vegger. Enkelte rom er uinnredet.

Gulvflater med vegg til vegg teppe, laminatgulv, gulvfliser og betonggulv. Veggflater med pussede malte flater, tapetserte og malte flater samt limtegl. Himlingsflater med malte gipsplater, trepanel og malte flater. Plassbygget Garderobeløsning i hall. Slette innerdører.



TG 1

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører



Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Riss i betonggulv i bod 1. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjon basert på naturlig avtrekk med tilluft via veggventiler og vindusspalter. Til opplysning ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Målingene viser følgende: RH 70,9 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt 12,7 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fukttilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (det ble observert bruk av plast/dampspærre i veggkonstruksjon). Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak.



TG 3

Overflater himling

Fuktskjolder/-merker observert i himling i bod 2. Stammer fra tidligere lekkasje fra badet i følge selgers opplysninger. Badet er nå totalrenovert.

Det ble ved fuktmåling med pigg i treverk observert fukt i treverk ved fuktskjolder. ukjent årsak. kan tyde på lekkasje eller at konstruksjoner ikke er tørket godt nok etter lekkasje.

Sjablommessig prisanslag gjelder videre undersøkelser for å fastsette årsak. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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

Vedfyrt peis/grue i peisstue.
Ovn med brenner for bioolje plassert i peisstue.
Vedfyrt peis/grue i stue 1. etasje.

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en teglsteinspipe.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innveldig trapp i treverk.



TG 2

Innvendige trapper

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

Etasjeskiller - 1.etasje.

1. etasje. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt. Gang og stue.



TG 2

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm i gang og 10 mm i stue.

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i gang fra stue mot soverom 4. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv mot grunn av betong. Følgende rom er målt. Peisstue og hall.



TG 1

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

Skjevhetsmåling







Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm i peisstue og 15 mm i hall.

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



Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Hovedstoppekran og stakeluke plassert i bod 1. Oslo varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 1999. Oppvarming med oljebrenner og elektrisitet. Oljetank(glassfiber) på ca 1200 liter fra 1977 plassert i råkjeller.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke | |
|  TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder vannrør av kobber i boligen: Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder synlige og skjulte avløpsrør av støpejern i boligen: Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|  TG 3 | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Rustskader på varmtvannsbereder. Usikker restlevetid. Utskifting bør påregnes. Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|  TGIU | Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Innvendig oljetank er ikke kontrollert av godkjent personell. Erfaringsmessig er det knyttet lekkasjerisiko til denne type tanker. Konsekvens kan være forurensning i såle/vegger/grunn. |

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: entré: 2,16 meter. wc-rom: 2,32 meter. Kontor: 2,29 meter. Peisstue: 2,26 meter. Hall: 2,30 meter.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rønningsvei - Dagslysflate - Takhøyde | |
|  TG 2 | Takhøyde | Entré har en takhøyde lavere enn 2.2 meter. |
|  TG 3 | Dagslysflate | Primærrrom i kontor, peisstue og hall avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys. |

Radon

| | | |
|--|-------|---|
|  TG 2 | Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA. |
|--|-------|---|

Elektrisk anlegg

Sikringskap plassert i trapperom. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:

Er det synlig tegn på termiske skader:

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke antar byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra 2016.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt.

Dører og vinduer

Boligen har slett entrédør med sikkerhetslås og sidefelt med glass fra byggeår. Vinduer med enkelt glass fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1995, 1997 og 1999. Balkongdør i stue med dobbelt dørblad og enkelt glass. Balkongdør i spisestue med to-lags isolerglass fra 1994.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

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



Dører

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

Yttertak

Hovedsaklig flatt tak belagt med takpapp fra ukjent årstall. Renner og beslag av metall.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinke/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak



TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

I følge selgers opplysninger er takpapp passert 30 år. Forventet levetid på takpapp er ca 25-30 år. Takpapp er vurdert til å ha passert forventet levetid.

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.



TGIU

Konstruksjon

Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse på ca 14 m². Betongdekke. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,02 meter. Markise og belysning er montert.

Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 6 m². Betongdekke belagt med metallplater og tilfarergulv belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,02 meter.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke fullstendig tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.



TG 1

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

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

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

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og 1997.



TG 1

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

Vann fra yttertak og bortledning



TG 2

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.

Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Målingene viser følgende: RH 70,9 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt 12,7 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fuktilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur i bod 2. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.

Alder

Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.



TG 1

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

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår. Avløpsrør er utbedret med innvendig rørfornyning i 2020 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

TG 2 gjelder utvendig stikkledning for vann grunnet alder. Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Oljetanker

Oljetank i kjelleren. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Anlegget er tilpasset for bruk av bioolje i følge selgers opplysninger.

Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Garasjeplass på ca 23,5 m² i felles garasjebygg. Belagt med takpapp fra 2009. Betonggulv. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Pulltak i trekonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Løsning med tanke på avrenning ved takfot er vurdert til å være lite fagmessig god. Bedre montering av takrenne og etablering av bordtakbeslag bør vurderes. Fuktflekker i himling ble observert på befaringstidspunktet. Ukjent årsak. Det ble med Protimeter fuktøkingsinstrument ikke observert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Utepeis.



TG 2

Annet

Utepeis er gitt fyringsforbud og må ikke brukes grunnet fare for brann. TG 2 settes for å belyse risiko. Videre undersøkelser/eventuelle tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Diverse fakturaer vedrørende oppussing av bad i 2020 er fremlagt.

Garantibevis vedrørende rehabilitering av stikkledning er fremlagt. Dokumentdato 15.12.2020. Arbeider utført av Vitek AS.

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

Samsvarserklæring vedrørende montering av stikk for varmeliste er fremlagt. Signert og datert 22.12.2022.

Samsvarserklæring vedrørende bytte av innmat er fremlagt. Signert og datert. 12.06.2019. Arbeider utført av Ottem og Kristiansen Elektro AS.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Feierrapport er fremlagt. Dokumentdato 26.04.2023. Asker kommune.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 22.07.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kommentar - [Varmtvannsbereder.]



Kommentar - [Fuktmåling i treverk i himling bod 2]



Kommentar - [Fuktskjolder i himling bod 2.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone.]



Helhetsvurdering - [Sluk i vaskerom.]

| BLEIKERKOLLEN 5 | | | | SÅL.NR. | FASE |
|---------------------------------|---|------|-----|---------|-------|
| OTTEM OG KRISTIANSEN ELEKTRO AS | | | | | |
| KURS | BESKRIVELSE | IFB | AMP | VEIN | ØRDEL |
| 1 | Overspenningvern | | | | |
| 2 | Overbelastningsvern | | | | |
| 3 | Lys, stikkontakter og varme soverom 1 og bad | 30mA | 63 | DIV | 3x3,5 |
| 4 | Stikkontakt på vaskerom | 30mA | 10 | C | 2x2,5 |
| 5 | Lys, stikkontakter og varme kjøkken og spisekrok | 30mA | 15 | C | 2x2,5 |
| 6 | Komfyr | 30mA | 20 | C | 2x4 |
| 7 | Lys, stikkontakter og varme stue | 30mA | 20 | C | 2x2,5 |
| 8 | Lys, stikkontakter og varme soverom 2,3 og 4 | 30mA | 10 | C | 2x2,5 |
| 9 | Lys, stikkontakter og varme kjellerstue | 30mA | 10 | C | 2x2,5 |
| 10 | Lys, stikk., varme hall, WC, kjellerboder, ojeløfter | 30mA | 16 | C | 2x2,5 |
| 11 | Lys og stikkontakter i garasje, stikkontakt på husegg | 30mA | 16 | C | 2x2,5 |
| 12 | stikkontakt for oppvaskmaskin og kjøleskap | 30mA | 16 | C | 2x2,5 |
| 13 | Varmtvannsbereder kjeller | 30mA | 16 | C | 2x2,5 |
| 14 | Vaskemaskin | 30mA | 16 | C | 2x2,5 |
| 15 | Lys, stikkontakter og varme vindfang og kontor | 30mA | 10 | C | 2x2,5 |

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Kursoversikt.]



*Forenklet vurdering av det elektriske anlegget -
[Sikringskap.]*



Bleikerkollen 5 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

Verdibevis

for Bleikerkollen 5

Hva får du med en utvidet dekning?

| | Før | Nå |
|--------|---|--|
| Våtrom | Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade i nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket. | Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Våtrom - Bad 1.etasje.. |



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 07.08.2023 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Asker | |
| Oppdragsnr. | |
| 1110230012 | |
| Selger 1 navn | |
| Øyvind Andersen | |
| Gateadresse | |
| Bleikerkollen 5 | |
| Poststed | Postnr |
| ASKER | 1386 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 1994 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 30 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | if |
| Polise/avtalnr. | 1713316 |

Document reference: 1110230012

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje oppsto 10.10.2019

Initialer selger: ØA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt bad

Arbeid utført av

Kaph

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med punkt 2.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pålegg rehabilitering av privat stikkledning.

Arbeid utført av

Vitek AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har sett en sprekk i gulvet i bod 1.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet innholdet i sikringsskapet i 2019.

Arbeid utført av

Ottem & Kristiansen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er utført kontroll av el-anlegget. Bioparafintank og brenner blir kontrollert hver høst.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1110230012

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Øyvind Andersen | c4d42f9af343c18c3a6b96ec 5d342d229a6a6e20 | 06.05.2024 12:13:58 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1110230012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3025 | Gårdsnr. | 55 | Bruksnr. | 59 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Bleikerkollen 5, 1386 ASKER | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022 |
|--------------|-------------------------------|
| Avløp | 7 775,20 kr |
| Feiing | 496,00 kr |
| Renovasjon | 4 847,00 kr |
| Vann | 6 006,80 kr |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Bebo A/S,
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 55, br.nr. 59, parsell nr. 14, av Bleiker.
....., nemlig:

Våningshus av tre i 1 etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført ~~ifølge bygningsrådets approbasjon av~~
16/5-1962 (enebolig type C).

Gebyr kr. 90,- er betalt 27/6 - 1962.

~~Asker bygningsvesen,~~ den 1/11-1964.

Reidar Gudim
Reidar Gudim

Harry Moan
Harry Moan



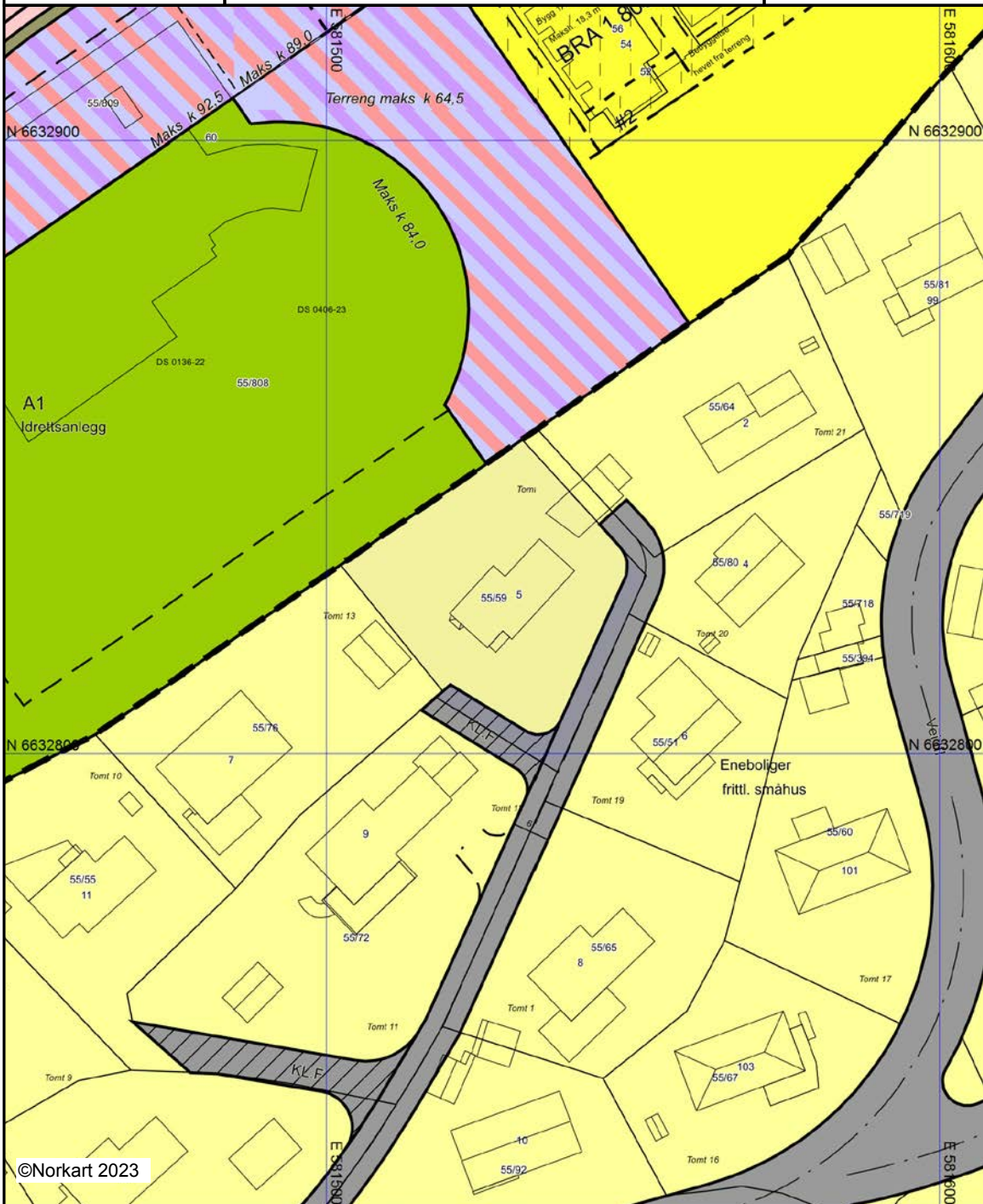
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/59
Adresse: Bleikerkollen 5
Dato: 14.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

| | | | |
|---|---|---|--|
| Bygge- og deleforbud | | | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |
| | Bygge- og deleforbudsområde | | Sikringsone - Frisikt |
| | Bygge- og deleforbudsbegrensning | | Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur |
| Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 | | | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø |
| | Frittliggende småhusbebyggelse | | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø |
| | Konsentrert småhusbebyggelse | | Båndlegging etter lov om kulturminner |
| | Offentlig barnehage | | Båndlegging etter andre lover |
| | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk | | Bestemmelseområde-Arealer, bygninger og a |
| | Område for særskilt angitt almenntilfø | | Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde |
| | Offentlige trafikkområder | | Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde |
| | Kjøreveg | Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200 | |
| | Kjøreveg | | Planens begrensning |
| | Annen veggrunn | | Planens begrensning |
| | Gang-/sykkelveg | | Planens begrensning |
| | Gangveg | | Faresonegrense |
| | Gangveg | | Faresonegrense |
| | Parkeringsplass | | Formålsgrense |
| | Parkeringsplass | | Formålsgrense |
| | Friområder | | Byggegrense |
| | Annet friområde | | Planlagt bebyggelse |
| | Friområde i sjø og vassdrag | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | Område for anlegg og drift av kommunaltekr | | Regulert senterlinje |
| | Felles avkjørsel | | Regulert senterlinje |
| | Felles avkjørsel | | Frisiktslinje |
| | Felles gangareal | | Regulert kantkjørebane |
| | Felles parkeringsplass | | Regulert parkeringsfelt |
| | Felles lekeareal for barn | | Regulert fotgjengerfelt |
| | Fellesareal for garasjer | | Regulert støyskjerm |
| | Felles grøntanlegg | | Regulert støttemur |
| | Annet fellesareal for flere eiendommer | | Målelinje/Avstandslinje |
| | Grense for bevaringsområde | | Vegtegning / fysisk spere |
| | Bevaring av landskap og vegetasjon | | Avkjørsel |
| Reguleringsplan PBL 2008 | | | Avkjørsel |
| | Sikringsonegrense | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | Angitthensynsgrense | | Regulert møneretning |
| | Båndlegginggrense nåværende | | Ahc |
| | Bestemmelsegrense | | Tomtenummer |
| | Bestemmelsegrense | | |
| | Regulerthøyde | | |
| | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg | | |
| | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | | |
| | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | | |
| | Barnehage | | |
| | Idrett | | |
| | Vannforsyningsanlegg | | |
| | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | |
| | Bolig/forretning/kontor | | |
| | Forretning/kontor/tjenesteyting | | |
| | Veg | | |
| | Kjøreveg | | |
| | Fortau | | |
| | Gang/sykkelveg | | |
| | Gang/sykkelveg | | |
| | Sykkelveg/-felt | | |
| | Annen veggrunn - tekniske anlegg | | |
| | Annen veggrunn - grøntareal | | |
| | Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | | |
| | Grønnsstruktur | | |
| | Naturområde | | |
| | LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR | | |
| | Faresone - Ras- og skredfare | | |



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3025 | Gårdsnr. | 55 | Bruksnr. | 59 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Bleikerkollen 5, 1386 ASKER | | | | | | | | |

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 02202018001 |
| Navn | Kommuneplan Asker 2018-2030 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 14.11.2017 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 448 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| Id | 2020100 |
| Navn | Kommuneplan for Asker 2020 - 2034 |
| Status | Planforslag |

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220135

Navn Del av Nedre Bleiker

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.12.1961

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/297/135_bestemmelser.pdf

Delarealer

| | |
|-----------------|-------------------|
| Delareal | 63 m ² |
| Formål | Felles avkjørsel |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 109 m ² |
| Formål | Kjørevei |

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Delareal | 1 276 m ² |
| Formål | Frittliggende småhusbebyggelse |

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type A

Beskrivelse Boligområder med spesielle kvaliteter



Asker kommune

Ledningskart

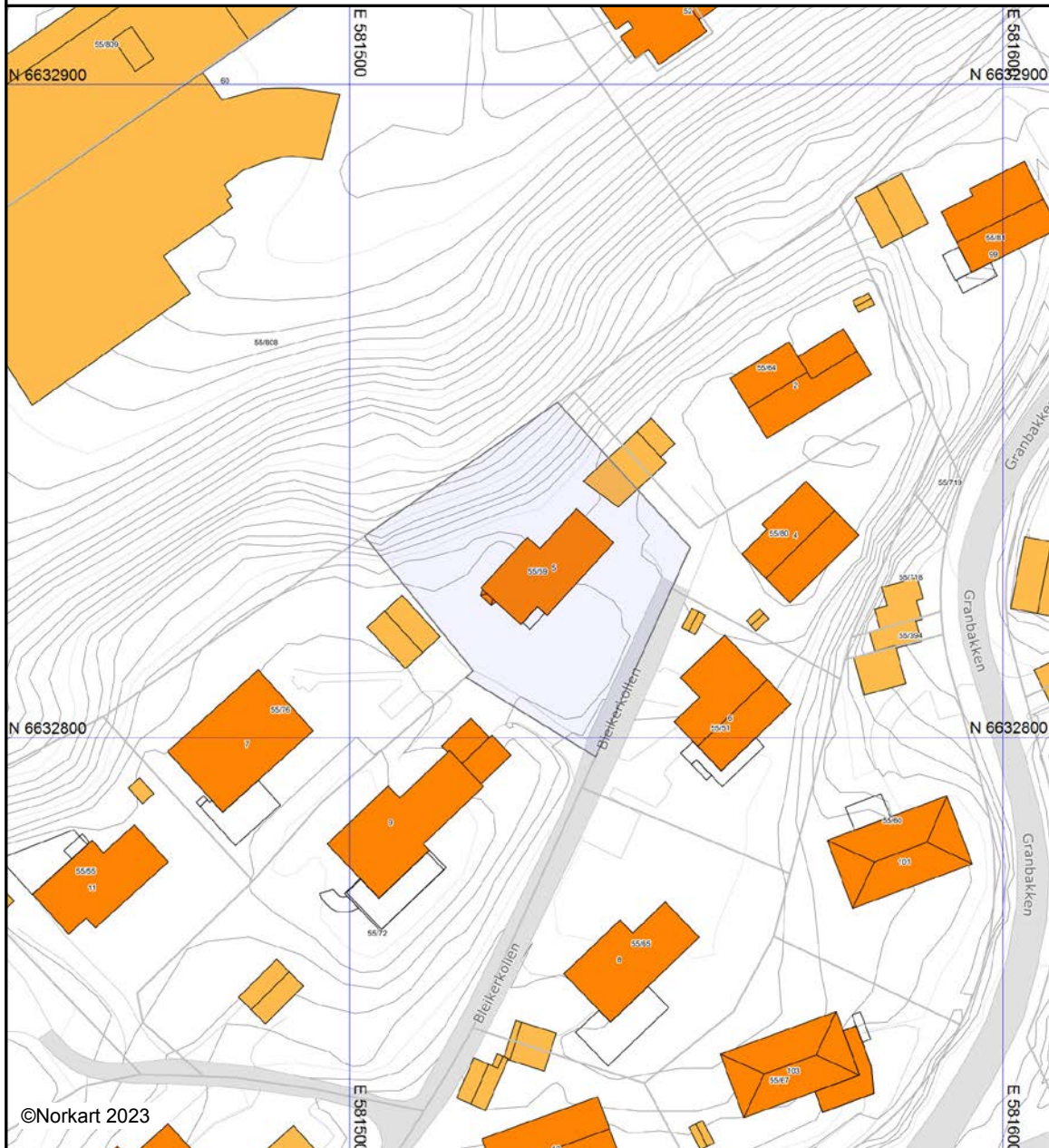
Eiendom: 55/59
Adresse: Bleikerkollen 5
Dato: 14.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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

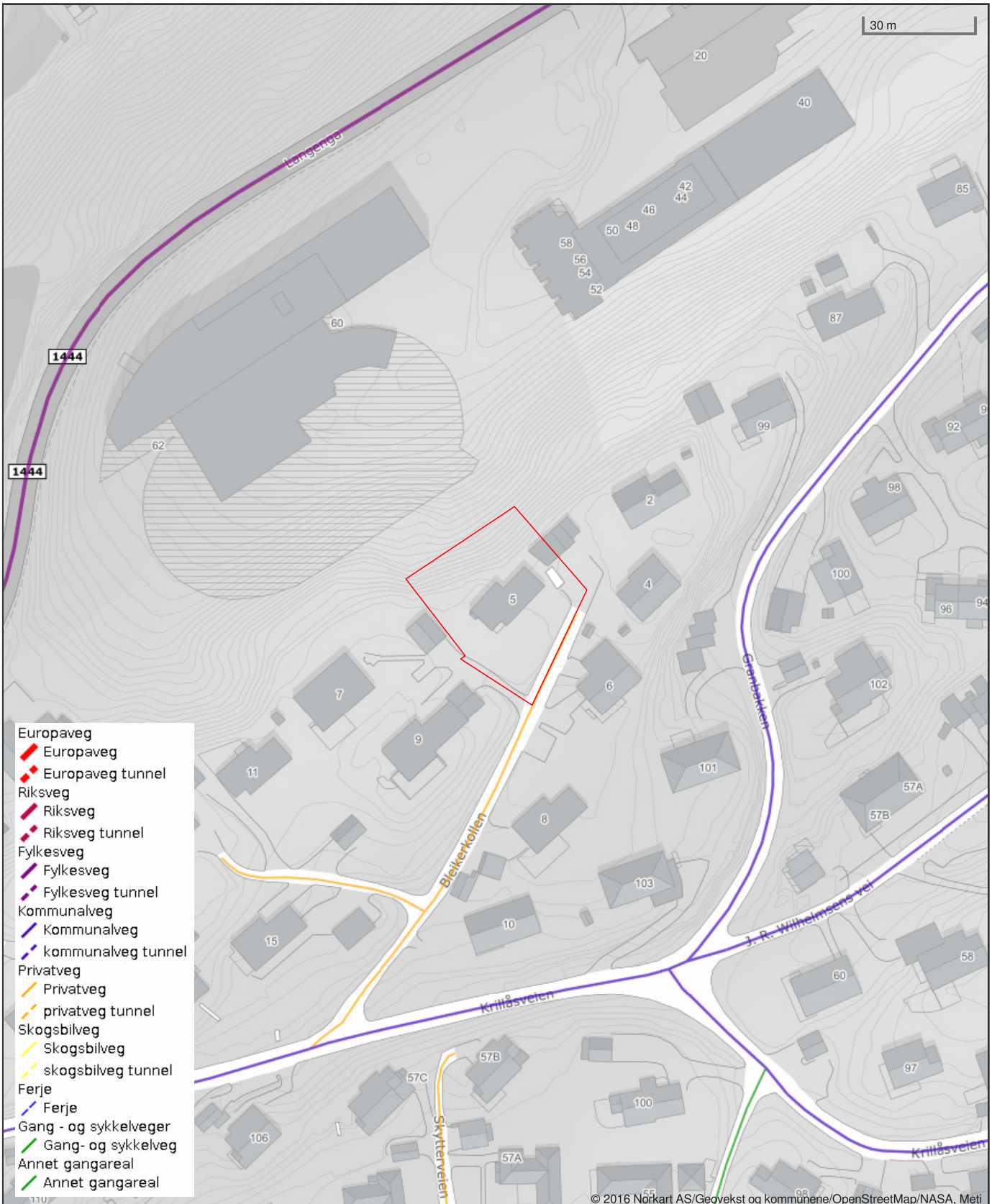


©Norkart 2023

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



Vegstatuskart for eiendom 3025 - 55/59//





Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 15.06.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|----------|------------------------------------|------|-----------|------|--|------|--|
| Gnr: | 55 | Bnr: | 59 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Bleikerkollen 5, 1386 ASKER | | | | | | |

Vegadkomst

| | | | |
|-------------|--|--|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/> | Privat veg <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | | |

Tilkobling til vann og avløp

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, merknad: | | |

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, merknad: | | |

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 15.06.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|------|----|------|--|------|--|
| Gnr: | 55 | Bnr: | 59 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Bleikerkollen 5, 1386 ASKER | | | | | | |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

| | | |
|-----------------------------|--|------------------------------|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, antall m3 pr. år: | | |
| Sameie: | | <input type="checkbox"/> |
| Ikke tilknyttet: | | <input type="checkbox"/> |

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | PARSELL 14 | Beregnet areal | 1447.9 |
| Etablert dato | 12.01.1967 | Historisk oppgitt areal | 1449 |
| Oppdatert dato | 24.10.2017 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf. | 13.01.2021 13.01.2021 | J20/4175 | Tinglyst 28.01.2021 | 55/323 (-10976,2), 55/808 (10976,3) 55/54, 55/55, 55/59, 55/64, 55/76, 55/80, 55/183, 117/1 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 55/59 |
| Skylddeling Skylddeling | 12.01.1967 | | | 55/47 (-1449), 55/59 (1449) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6632838.02 | 581517.74 | 0 | Ja | 1447.9 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--------------------|
| ANDERSEN ØYVIND F240560***** | Fester (F) 1/1 | BLEIKERKOLLEN 5 1386 ASKER | Bosatt (B) |
| NORTHCOTE SOLVEIG M F130656***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | 130 INLAND ROAD, RD1 WAIU 7395, NEW ZEALAND | Utflyttet (U) |

Adresse

Vegadresse: Bleikerkollen 5

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 1386 ASKER | Kirkesogn | 01070301 Østenstad |
| Grunnkrets | 1107 Kjøia | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 4 RISENGA | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|---|------------------|------|
| 1 | 149801715 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 149963723 | | Garasjeutthuset annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 149801715: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 12.12.2003 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Bleikerkollen 5 | H0101 | 55/59 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 149963723: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 12.12.2003 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 55/59 | - | - | - | - | - |

Stadfestet den 04.12.1961

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 11. juli 1961 punkt om *regulering* av **Nedre Bleiker gård, Asker kommune**, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Det regulerte området er i planen vist ved reguleringsgrense.
2. Bebyggelsen innenfor det regulerte felt er delt i:
 - A. Boligbebyggelse
 - B. Industristrøk

A. Boligbebyggelse

3. Bebyggelsen skal være åpen m/våningshus på ikke over 2 etasjer og garasjer i 1 etasje.
4. Våningshus og garasjer skal plasseres som vist i reguleringsplan.
5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 15 % av tomtens netto-areal, gesimshøyden må ikke overstige flg.:
 - For 2 etasjes hus : 6,5 m fra ferdig terreng.
 - For 1 og 1 ½etasjes hus: 4,0 m fra ferdig terreng.
6. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke-
7. For utbyggingen for øvrig er fastsatt flg.:
 - Parsellene 1 – 47 : Eneboliger
 - Parsellene 48 – 61: Tomannsboliger
 - Parsellene 62 – 70: Rekkehus m/max. 4 leiligheter pr. hus
 - Parsellene 71 – 73: Kjedehus m/max. 3 leiligheter pr. hus

B. Industristrøk

8. Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
9. Før utskillelser av industriparseller finner sted, skal anleggenes art og utforming godkjennes av bygningsrådet, som kan bestemme at bedrifter, som antas å ville medføre særlige ulemper eller virke skjemmende, nektes bebyggelse.
10. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer.
11. I industristrøket tillates ikke oppført boliger.

C. Fellesbestemmelser

12. Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsrådet.
13. Evt. gjerder i boligområdet oppføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde, i industristrøket etter nærmere godkjennelse av bygningsrådet.
14. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer, evt. tvist avgjøres av bygningsrådet.
15. Parsell-selger er ikke berettiget til – ved privatservitutt, å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
16. Unntak fra disse vedtekter kan – hvor sørlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0087 (Joakim Lundquist)
Vår referanse: 3160248/21235610
Bestilling: C3 2023-05-02 (4) 87

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| Dok.nr.: 2777 | Embete: 100 | Registrert: 14.6.1963 | Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT - VILKÅR |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Knr. 3025 ASKER | Gnr. 55 | Bnr. 59 | Fnr. 0 | Snr. 0 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

(K.k. n. l. 80. + 150.-)

Stempelmarker kr. 430.-

privat originaldokument og kassett
den 14.12.1963

av Børnack & Rønholt 48

Festekontrakt

Dnr. 2772
den 14.12.63

Mellom gårdbruker Bjørn Mortensen, f. 14. 3. 1903, nedenfor kalt grunneieren, og

Salgssjef Bjørn Christensen

nedenfor kalt festeren,

er i dag inngått sådan festekontrakt:

§ 1.

Gjenstand.

Grunneieren bortfester til festeren tomt nr. 14 av sin eiendom gnr. 55, bnr. 47 i Asker. Tomtens beliggenhet og foreløbige grenser fremgår av reguleringskart over gnr. 55, bnr. 47, senest datert 4. 7. 1961. De endelige grenser blir å fastlegge ved kart- og oppmålingsforretning, som grunneieren vil begjære avholdt med det første og som ventes tilendebragt i 1962. Tomten vil dermed få eget bruksnummer.

Grunneieren bortfester dessuten til festeren en så stor ideell andel av de områder av bnr. 47 som iflg. reguleringsplanen er utlagt til grøntareal, som svarer til en brøk hvor telleren er 1 og nevneren det antall boligenheter som blir oppført på bnr. 47, foreløbig regnet til 120. Disse områder vil likeledes få sine endelige grenser fastsatt ved kart- og oppmålingsforretning, som grunneieren vil begjære avholdt med det første og som ventes tilendebragt i 1962. Grøntarealene vil dermed få egne bruksnummer.

Festeren har gjort seg kjent med grunnbokens utvisende og alle forhold vedrørende eiendommen, således vei-, kloakk-, regulerings-, bebyggelses- og naboforhold, og eiendommen bortfestes i den tilstand den skal befinne seg i på overlagelsesdagen (jfr. § 3), sammenlign bestemmelsene om behandling av tomtar i prospekt for Nedre Bleiker, 1. byggetrinn.

§ 2.

Anvendelse.

På tomten skal oppføres beboelseshus, dessuten eventuelt garasje. Ingen bygning må benyttes til handels- eller fabrikkvirksomhet e. l., eller herberge- og pensjonatdrift.

Grøntarealene skal benyttes overensstemmende med reguleringsvedtektene, og nærmere bestemmelser som måtte treffes mellom grunneieren og festeren i fellesskap, evt. en stiftendes velforening.

Festeren er gjort kjent med reguleringsvedtektene, som er bindende for ham.

Prydtrær på tomten plikter festeren å bevare. Oppstår det tvil om hva som er prydtreer, avgjøres dette med endelig virkning av grunneieren.

§ 3.

Overtagelse.

Festeren overtar eiendommen samtidig som han overtar det oppførendes hus, jfr. herom kjøpekontrakt av i dag mellom BEBO A/S som selger og festeren som kjøper, dens § 6, sålydende:

«Selgeren gir kjøperen skriftlig varsel når bygget er klart til innflytning, og fastsetter samtidig tidspunktet for felles gjennomgåelse av huset. Kjøperen har krav på minst 8 dages varsel.

Over befaringen føres protokoll

Huset regnes som overtatt fra den dag da det fra selgerens side er meldt klart til innflytning, jfr. første ledd. Dette befirer dog ikke selgeren fra å foreta sådanne rettelser som han ellers måtte være forpliktet til etter kontrakten.»

§ 4.

Festeavgift.

a) Den årlige festeavgift skal utgjøre 6% av grunnverdien eller så høy prosentats som myndighetene til enhver tid tillater inntil denne grense. For tiden er satsen 4% (jfr. kgl. res. av 18. juli 1958).

Hvis den av myndighetene fastsatte prosentats av grunnverdien oppheves eller lempes, skal festeavgiften heves tilsvarende fra og med det følgende kalenderår, begrenset til 6% av grunnverdien.

b) Grunnverdien fastsettes med virkning for 10-årsperioder. Første periode regnes å løpe ut 31. 12. 1969, neste 31. 12. 1979, o. s. v.

c) I den periode som løper ut 31. 12. 1969, er grunnverdien fastsatt ved takst av Asker Prisenemnd, datert 23. august 1961. Tomtens grunnverdi er satt til kr. 9,-; grøntarealenes til henholdsvis kr. 6,- og kr. 3,- pr. m². Så snart de i § 1 omhandlede kart- og oppmålingsforretninger er avholdt, vil grunnverdien dermed være bestemt. Det bemerkes at ved beregningen av grunnverdien — både for første og senere perioder — skal tomtens areal regnes til midte av vei der hvor den grenser mot vei.

For de følgende perioder (jfr. litra b)) skal grunnens verdi fastsettes uten hensyn til den påståede bebyggelse. Det skal ved fastsettelsen tas hensyn til både eventuelle endringer av engrossprisindeksen og endringer av verdien av tomtene i strøket.

Blir partene ikke enige om verdsettelsen, avgjøres denne av en nemnd på 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneieren, en av festeren, og en (formannen) av Sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum.

d) Den årlige avgift erlegges forskuddsvis den 2. januar for hvert kalenderår, til grunneieren eller den han bestemmer.

Ved underskrift av nærværende festekontrakt erlegges festeren beregnet avgift for tidsrommet 1. 8. 1961—31. 12. 1962. Da tomten og grøntarealene ennå ikke er oppmålt, beregnes denne avgift på basis av en antatt størrelse på tomten av 1 000 m². Det tas ved denne foreløbige beregning ikke hensyn til grøntarealene, slik at den foreløbige avgift for det nevnte tidsrom vil utgjøre kr. 450,-. Ved betaling av festeavgift for 1963, som skal finne sted 2. januar 1963, blir for meget eller for lite betalt avgift for tiden inntil 31. 12. 1962 å avregne, på basis av den endelige



Rettskopi bekrefte
Grethe Larsen

oppmåling av tomten og grøntarealene som da vil foreligge. Avgiften skal ved denne avregning også løpe fra 1. 8. 1961, idet byggefellet fra dette tidspunkt har vært stillet til disposisjon av grunneieren.

- e) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har grunneieren panterrett i festeretten samt den på eiendommen stående bebyggelse og/eller dennes assuransesum, for 1 års forfalt festeavgift med eventuelle påløpne renter og omkostninger, prioritert etter byggelånet og senere alle faste lån.

§ 5.

Skatter, avgifter og utgifter på eiendommen.

Festeren svarer fra overtagedesdagen — se § 3 — alle utgifter på eiendommen, herunder skatter, avgifter (om festeavgift se dog § 4), refusjoner m. v. som er eller måtte bli pålagt eiendommen. Festeren overtar likeledes eventuell gjerdeplikt, plikt til sne-rydning etc. som er eller måtte bli pålagt eiendommen.

§ 6.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. 1. 1961. Festeren skal innen 1 — ett — år før festetidens utløp gi grunneieren skriftlig meddelelse om han ønsker å feste arealet på ny, og er da fortrinnsberettiget til å få ny festekontrakt. Ønsker grunneieren ikke å inngå ny festekontrakt, skal han på sin side gi festeren skriftlig meddelelse herom innen en måned etterat festerens foran nevnte meddelelse er mottatt. Grunneieren skal i så fall overta bebyggelsen etter takst.

§ 4, litra c) siste ledd får tilsvarende anvendelse.

§ 7.

Vedlikehold og forsikring.

Festeren plikter å vedlikeholde bebyggelsen, samt å holde den fullverdiforsikret i godkjent forsikrings-selskap. I tilfelle brann har grunneieren rett til av assuransesummen å heve nødvendig beløp til ryddiggjøring av tomten, såfremt festeren ikke vil gå til omgående gjenoppførelse.

§ 8.

Overdragelse og pantsettelse av festerett m. v.

Festeren har rett til i sin helhet å overdra, likeledes pantsette, festeretten sammen med de byg-

ninger som til enhver tid er eller måtte bli oppført på tomten. Deling og/eller underbortfeste av tomten er ikke tillatt.

§ 9.

Tinglysing m. v. av festekontrakten.

Nærværende kontrakt er betinget av at den i dag undertegnede kjøpekontrakt om det på tomten oppføres hus — mellom BEBO A/S som selger og festeren som kjøper — ikke blir annullert i henhold til denne kjøpekontrakt § 4 litra b), sålydende:

«Selgeren har gjennom firmaet Lybergs assurance skaffet belingede tilsagn om senere faste lån. Kjøperen skal samarbeide med det nevnte firma om å skaffe ubetinget lånetilsagn for faste pantelån.»

Det er en forutsetning for nærværende kjøpekontrakt og den tilknyttede festekontrakt at det innen 6 — seks — uker etter kontraktens underskrift er lykkes å skaffe ubetinget lånetilsagn for 1. prioritets pantelån. I motsatt fall må selgeren forbeholde seg å annullere kontraktene. Det beløp kjøperen har innbetalt i henhold til nærværende kontrakt § 3, 4 og 9 samt festekontraktens §§ 4 og 10, skal i dette tilfelle straks tilbakebetales, uten tillegg eller fradrag, herunder renter — dog unntatt stempelgebyr.»

I sådant fall annulleres nærværende kontrakt.

Underskrevet festekontrakt utleveres festeren ved overtagelsen (jfr. § 3) og når byggelånet konverteres for denne tomt vedkommende. Deretter tinglyses festekontrakten, som på dette tidspunkt er endelig.

§ 10.

Omkostninger.

Alle utgifter som er forbunne med opprettelse av nærværende kontrakt, herunder utgifter med pristakst, oppmålings- og kartforretning, stempelavgift og tinglysingsgebyr samt 2 % provisjon, betales av festeren. Utgiftene betales ved kontraktens underskrift i den utstrekning de er på det rene, forøvrig etterhvert som de påløper.

Nærværende festekontrakt underskrives i 4 eksemplarer, hvorav grunneier, fester, Berntsen & Boe A/S og megler beholder hver sitt.

Oslo, den 3/4 1962

Som grunneier:

Bjørn Mortensen (s)

Som fester:

Bj. Christensen (s)

Jeg bekrefter at Bjørn Mortensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Oslo, den 3/4 1962

Paul Røer (s)
h.r. advokat

Som rettighetshaver iflg. grunneierens erklæring av 23. juli 1960 aksepteres nærværende festekontrakt.

Oslo, den 3/4 1962

Berntsen & Boe A/S
Trygve Berntsen (s)



Dbnr. 2777
den 14/6 1963

ERKLÆRING

vedrørende festekontrakt av 3/4 62 mellom undertegnede,

Bjørn Mortensen, og salgssjef Bjørn Christensen

vedrørende tomt nr. 14 *Bjorn 59.* på gnr. 55 bnr. 47 i Asker, som

har fått bruksnummer — " —

I anledning av at grunneieren iflg. festekontraktens § 4 pkt. e har panterrett for 1 års forfalt festeavgift med eventuelt påløpne renter og omkostninger, prioritert etter byggelånet og senere alle faste lån, bekrefter jeg at jeg står tilbake for pantobligasjoner for tilsammen kr. 116.000.- med pant i rettigheter i henhold til denne festekontrakt.

Bergens Privatbank, Oslo, eller den denne bank utpeker, gis fullmakt til å bestemme hvilke pantobligasjoner denne erklæring skal omfatte, innenfor det nevnte beløp, samt rett til å tinglyse nødvendige erklæringer herom.

Bjørn Mortensen (s)

Panteretten for festeavgiften har prioritet etter:

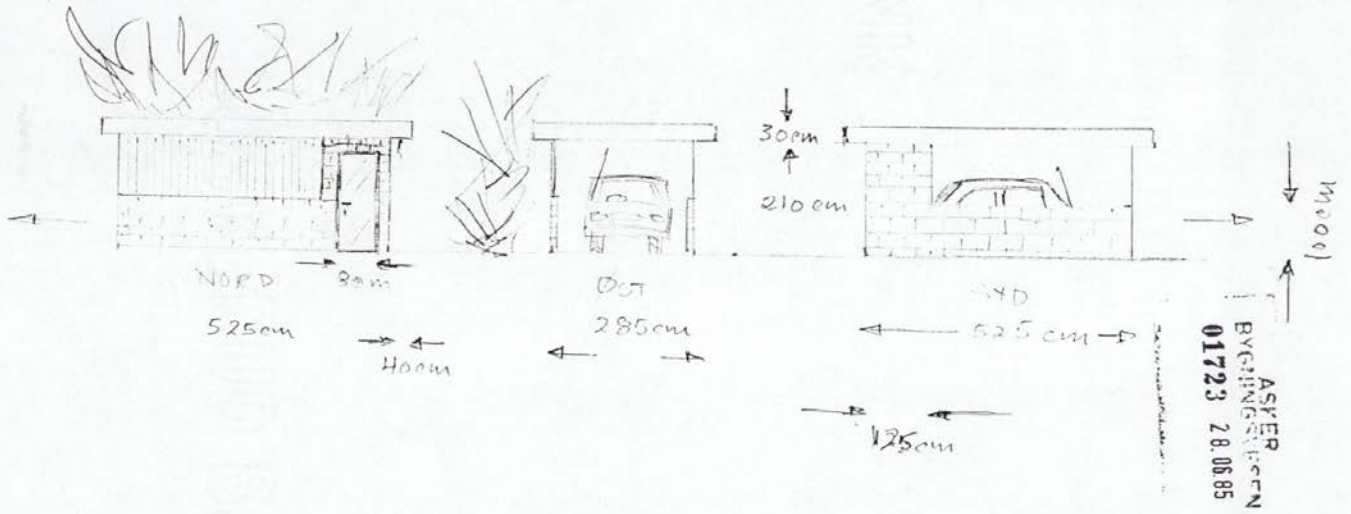
Pantobligasjon til Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S kr.85.000.-

Pantobligasjon til Oslo Sparebank..... " 27.000.-

Oslo, 11. juni 1963.
pr.pr. BERGENS PRIVATBANK

Bjørn Mortensen

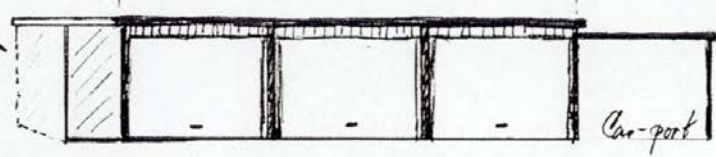
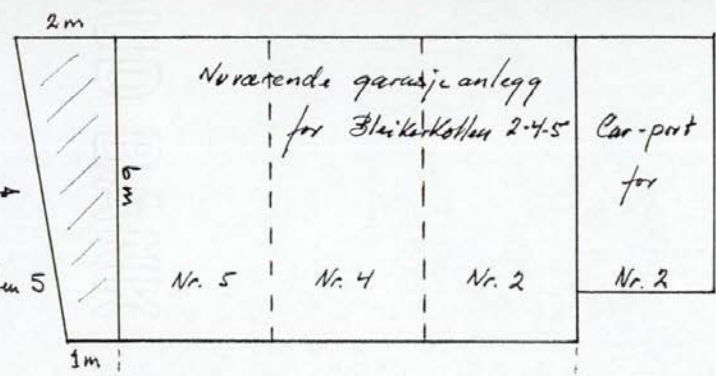




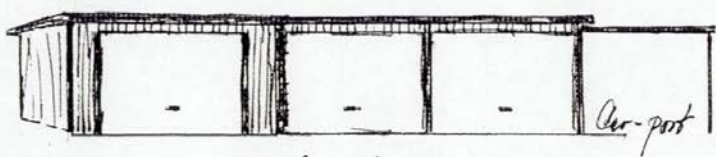
CARPORT - OSCAR HELGESEN BLEIKERKOLLEN 5 1370 ASKER gnr. 55 bnr. 59

ASKER
BYGNINGS
02027 07.08.85

Utvidelse (påbygg)
garasje for Bleikerkollen 5
ca. 9 m²

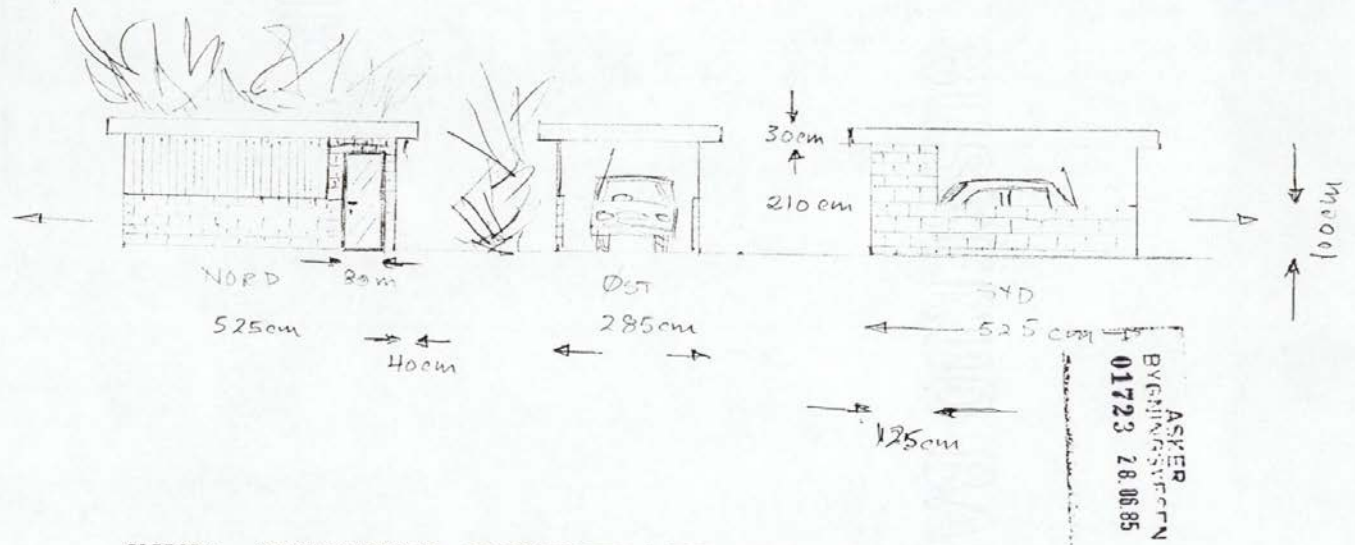


Oscar Helgesen
Bleikerkollen 5
1370 Asker.

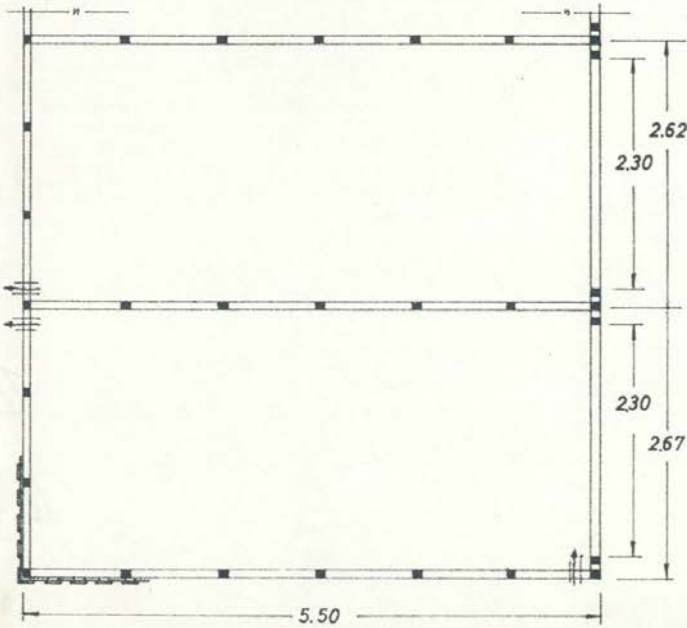
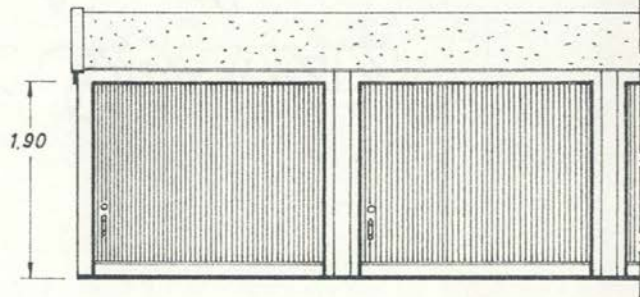
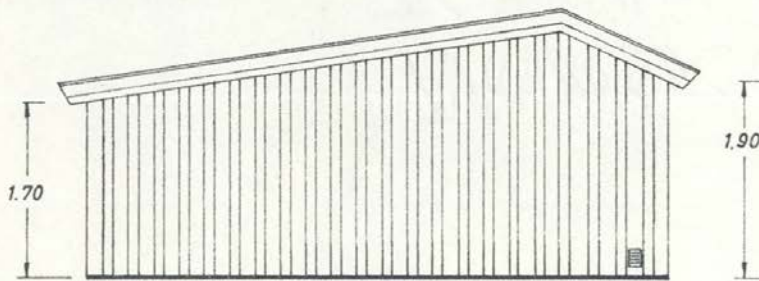


Ny fasade
samme bredde på vippeport.

BUSKERUUD BANK



CARPORT - OSCAR HELGESEN BLEIKERKOLLEN 5 1370 ASKER gnr. 55 bnr. 59

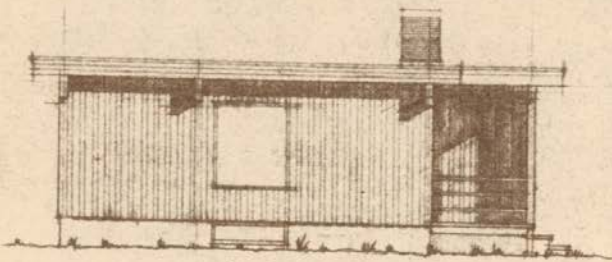


Aaker Bygningsskisse
 J. nr. 1415
 Dato 25/9-64

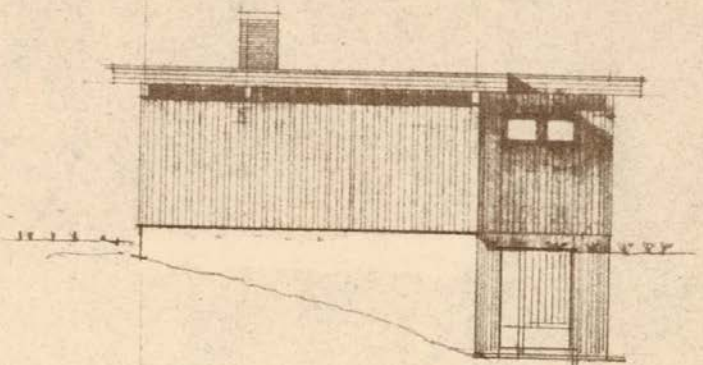
| | | | | | |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| ANTALL ROM | (1) | 2 | 3 | 4 | 5 |
| TOTAL BREDD | (2.70) | 5.34 | 7.96 | 10.58 | 13.20 |
| ANTALL ROM | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| TOTAL BREDD | 15.82 | 18.44 | 21.06 | 23.68 | 26.30 |

| | | | |
|--------------------|--|------|----------|
| TREPANELGARASJE | | 1:50 | 10/10-62 |
| Type „DELTA“ rekke | | | |
| Plan - fasader | | | |
| HEYERDAHL & GEDDE | | | |
| OSLO Tlf. 216150 | | | |

ASKER
BYGNINGSVESEN
00813 21.6.62



FASADE MOT SYD-VEST



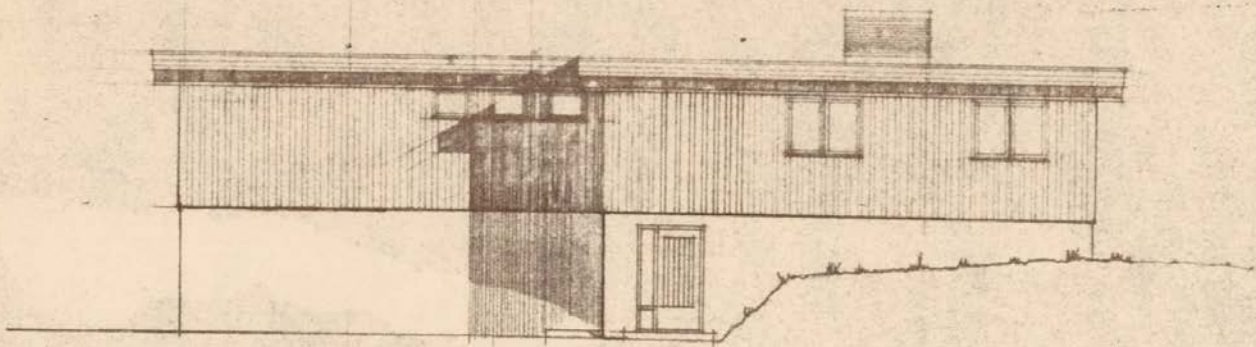
FASADE MOT NORD-ØST

| | | | | |
|-------------------|------|---------|----------|---------|
| REISE BLIWER | 1/2 | 100 | 12 3 000 | HEDETAN |
| HOLTELØKKEN | | | | TRUBHÅN |
| TYPENUM C TOMT 14 | 2703 | 21.6.62 | | |
| FASADER | | | | |

FIRN LEBORG
MERKET S.S.A.L.

TEGNING NR. 2703

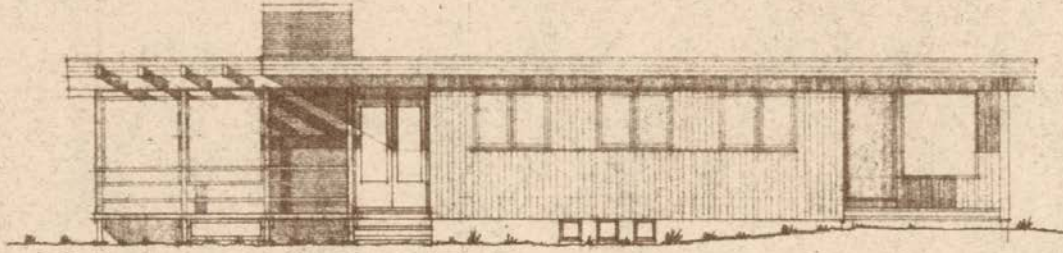
ASKER
BYGNINGSVESEN
00810 20.6.62



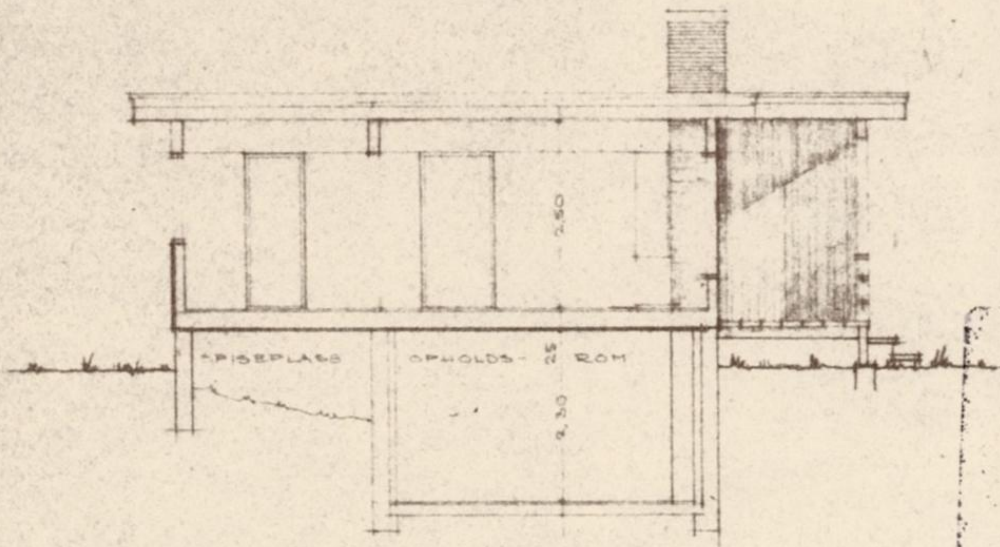
PASADE MOT NORD-VEST

| | | | |
|--|------------------|--------------------|------------------------|
| NEDRE BYGNING HOLTELØKKEN | MÅST. 1:100 | DATUM 22.5.1961 | TEGNER JANUS HANSEN |
| TYPENHUS C/TDMT 14 PASADE MOT NORD-VEST | BYGGER LEBORG | 20.6.62 | |
| FINN LEBORG ARKIT. N.S.A.L. | TEGNING NR. | | 2704 |

ASKER
 BYGNINGSVESEN
 00813 22.6.62

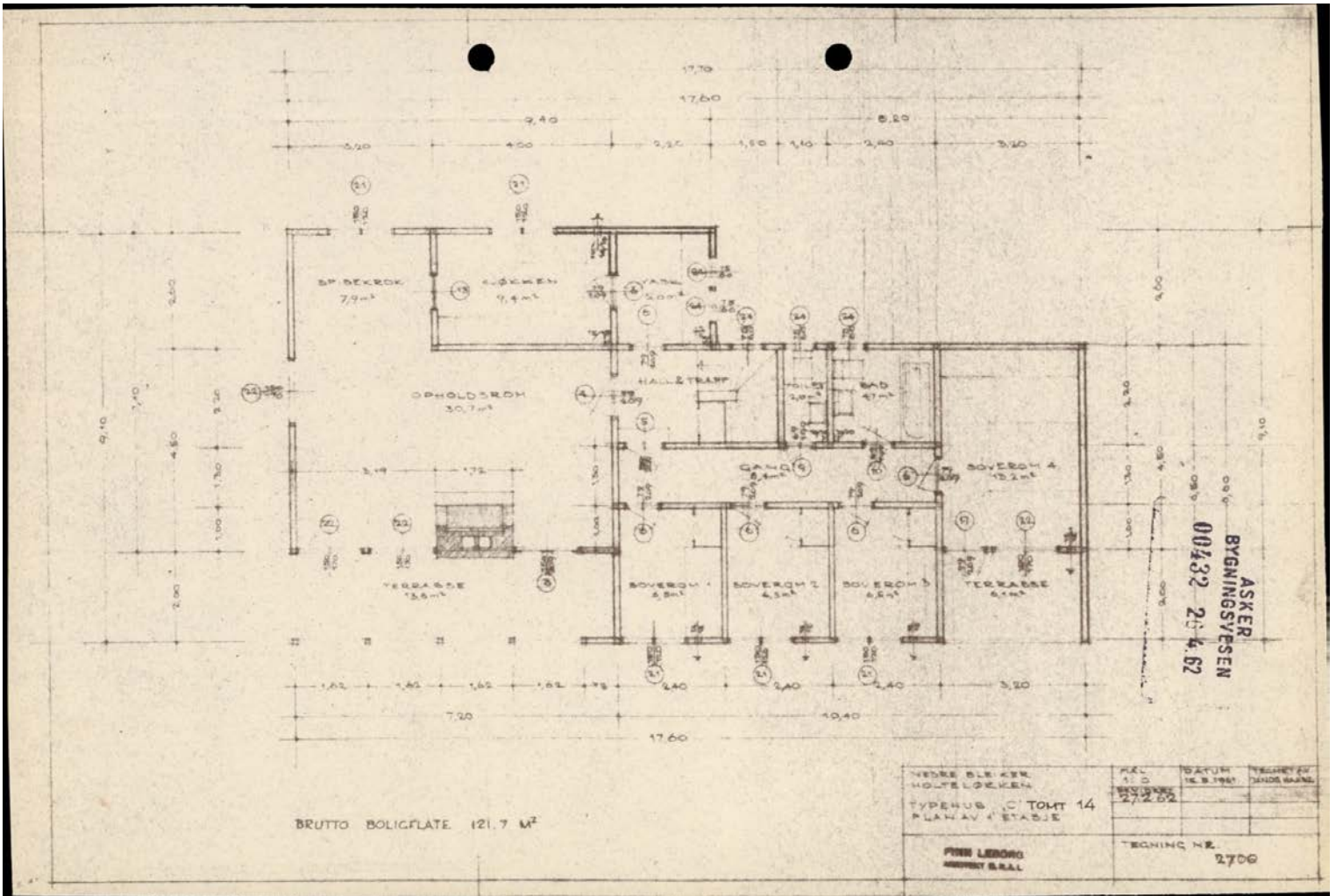


| | | | |
|---|--------------------|------------------|-------------------|
| NEDERE BLEIKER HOLTELØKKEH | MIL 100 | DATUM 24.6.62 | BYGGING 263-62 |
| TYPEHUS C TOMT 14. FASADE MOT BYG-99 | REGISTR. 242-62 | | |
| FINN LEBORG ARKIT. N.A.A. | TEGNING NR. | | 0702 |

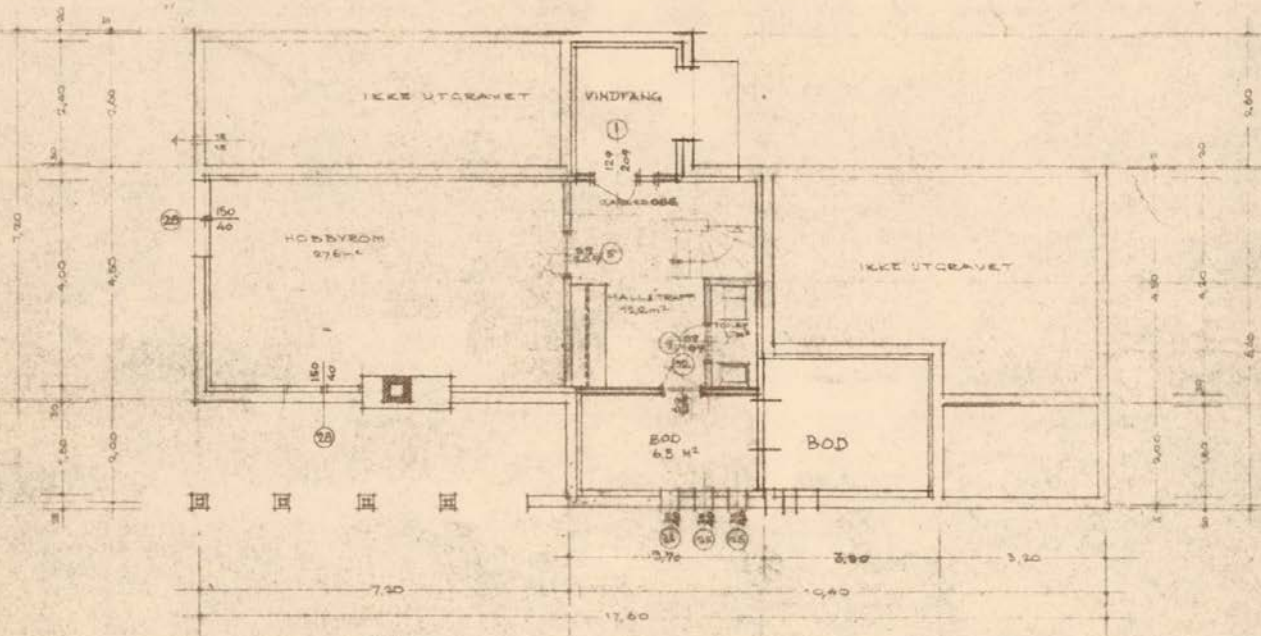


ASKER
 BYGNINGSVESEN
 00432 204.62

| | | | |
|--|------------------|----------------------|--------------------------|
| NEURE BLR KER HOLTELØKKEN TYPEHUS, TOMT 14 87 T | 1:100 26.6.62 | DATUM 25. 5. 1962 | TEGLETT AV HANOL-BAAS |
| FINN LEBORG ARKITEKT B.S.A.L. | 27. 11. 1962 | | 2704 |



ASKER
BYGNINGSVESEN
00813 22.6.62

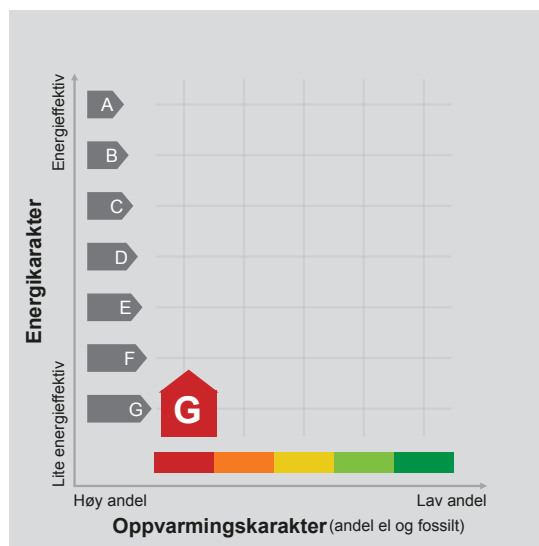


BRUTTO BOLIGFLATE 52.7 M²
BODER 16 M²

| | | | |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| NEDRE BLEIKER HOLTELØKNER TYPEHUS C TOMT 14. PLAN AV KJØLDER | 1:100 | DATUM 15.5.1961 | EGNET AV 20.5.62 |
| | BYTTER | 24.2.62 | 20.5.62 |
| FINN LEBORG ARKITECT B.S.A. | TEGNING NR. 2495 | | |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Bleikerkollen 5 |
| Postnummer | 1386 |
| Sted | ASKER |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 55 |
| Bruksnummer | 59 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 149801715 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | a6f99ee8-f8ab-4ca0-acab-536fd7c37940 |
| Dato | 13.08.2023 |



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 37 398 kWh pr. år

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

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 25 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 1 200 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 300 liter ved |

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet 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.

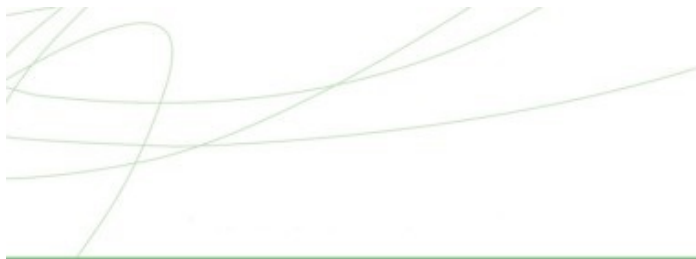
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av peisinnstatts i åpen peis

- Isolering av gulv mot grunn
- Luft kort og effektivt

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1963 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 208 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Oppvarming: | Olje Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bleikerkollen 5
Postnummer: 1386
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 13.08.2023 12:49:19
Energimerkenummer: a6f99ee8-f8ab-4ca0-acab-536fd7c37940

Kommunennummer: 3025
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 59
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149801715

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertilta

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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 salgsoppgaven, 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 5 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 8 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Bleikerkollen 5
1386 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund**Oppdragsnummer:** 1110230012**Telefon:** 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre