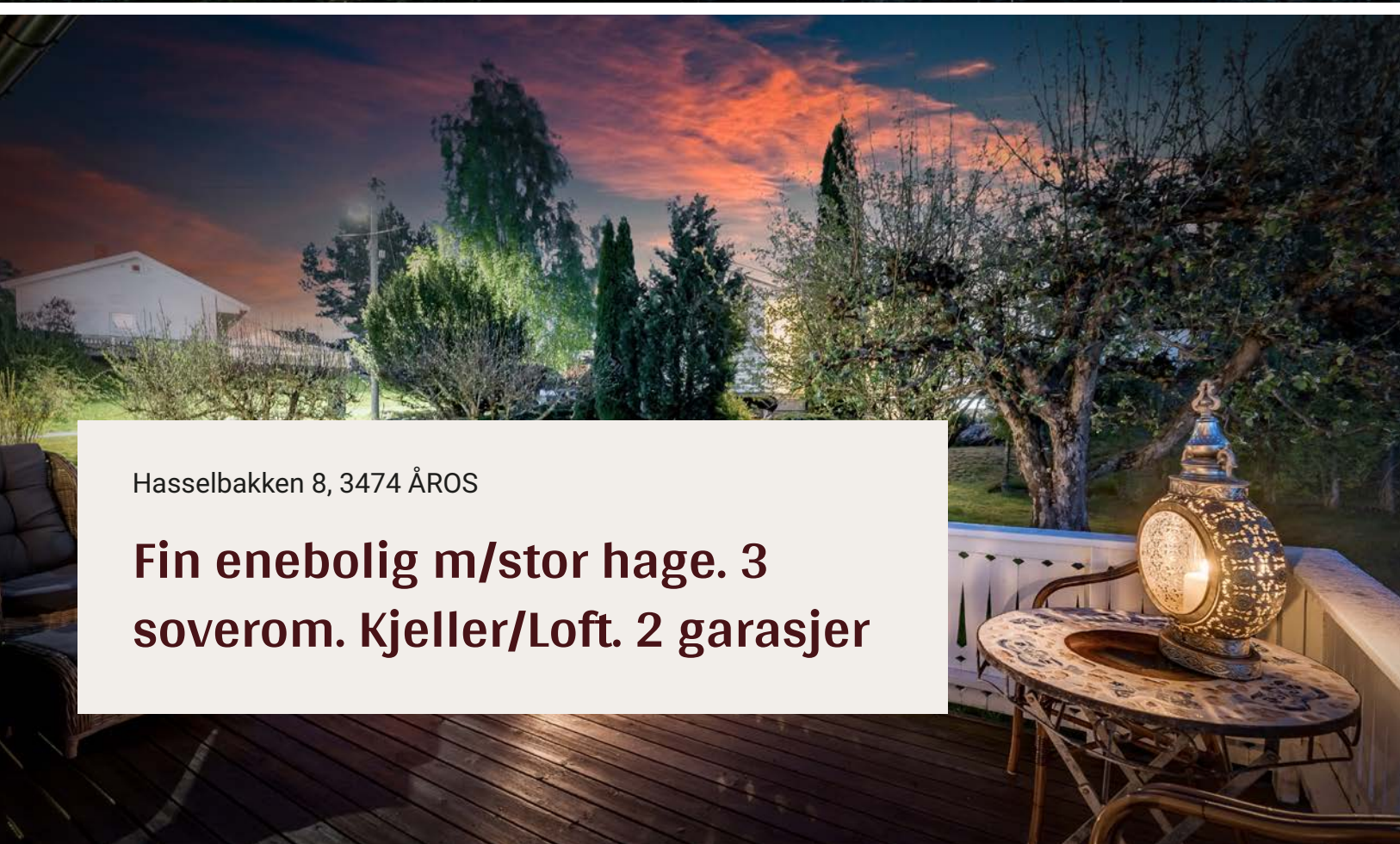




aktiv.



Hasselbakken 8, 3474 ÅROS

**Fin enebolig m/stor hage. 3
soverom. Kjeller/Loft. 2 garasjer**



Aleksander Myrvold

salgsleder/partner/
eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ

Mobil 990 07 542
E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen
Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 5 501 240,-
Selger: Roger Røstgård
Wutchara Congnonkok

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA/P-rom: 290/183 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 254/60
Oppdragsnr.: 1301230010

Fin enebolig m/stor
hage. 3 soverom.

Enebolig med to garasjer, 4 soverom og to bad beliggende i rolig område. Usjenert tomt med gode solforhold grensende til marka med gode turmuligheter. Kort vei til skole, barnehage samt Åros sentrum.

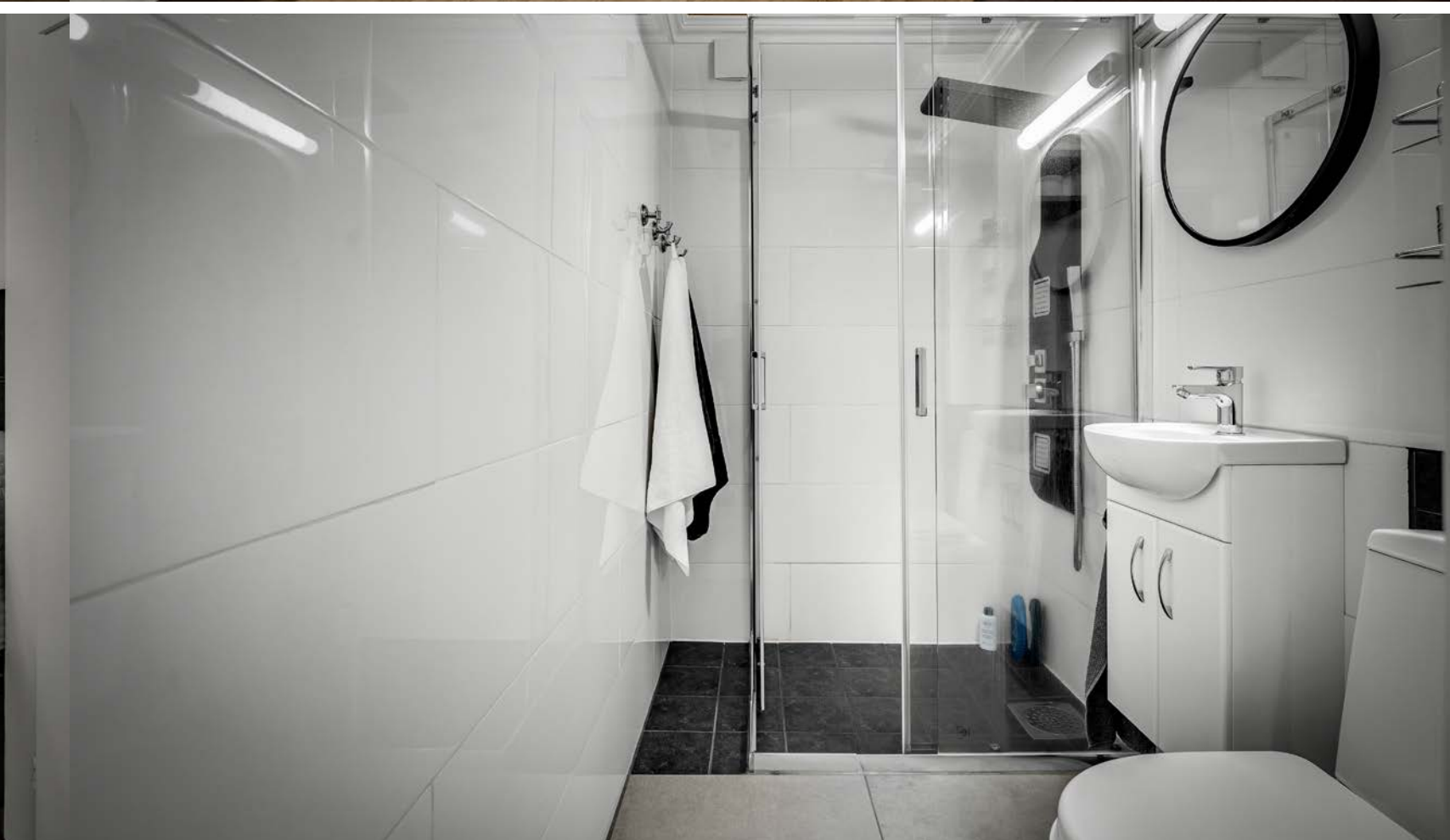
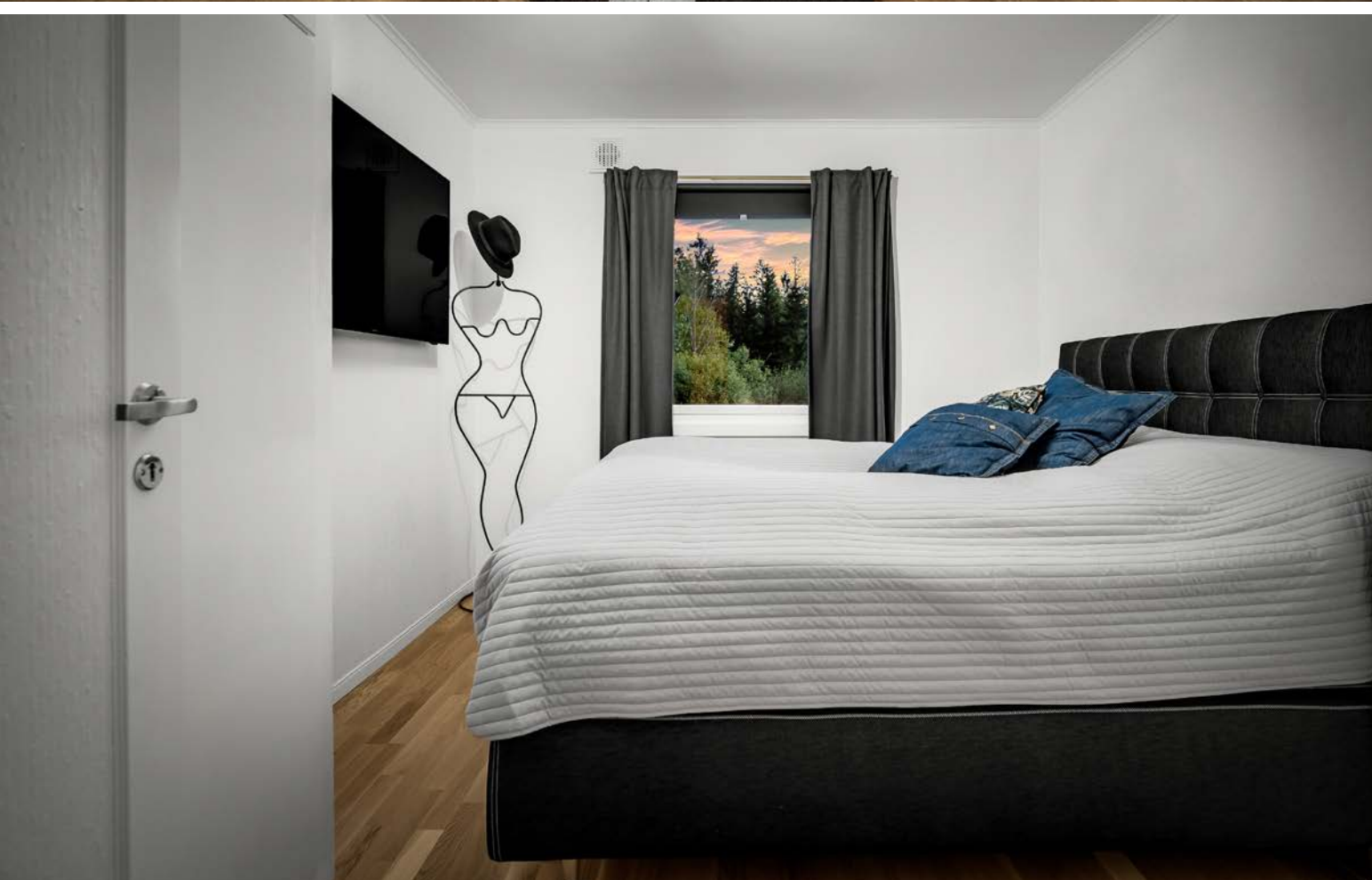


Innhold

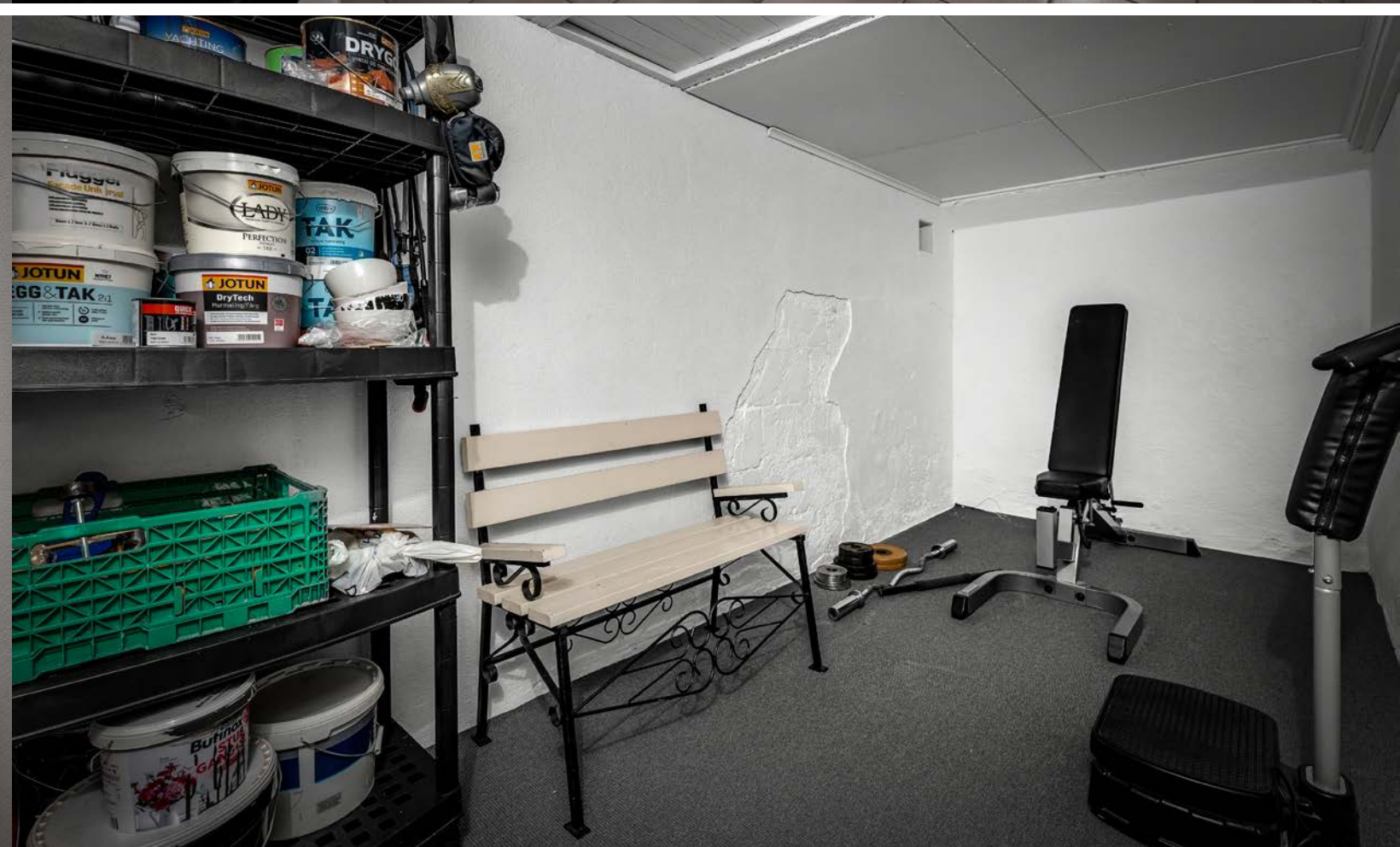
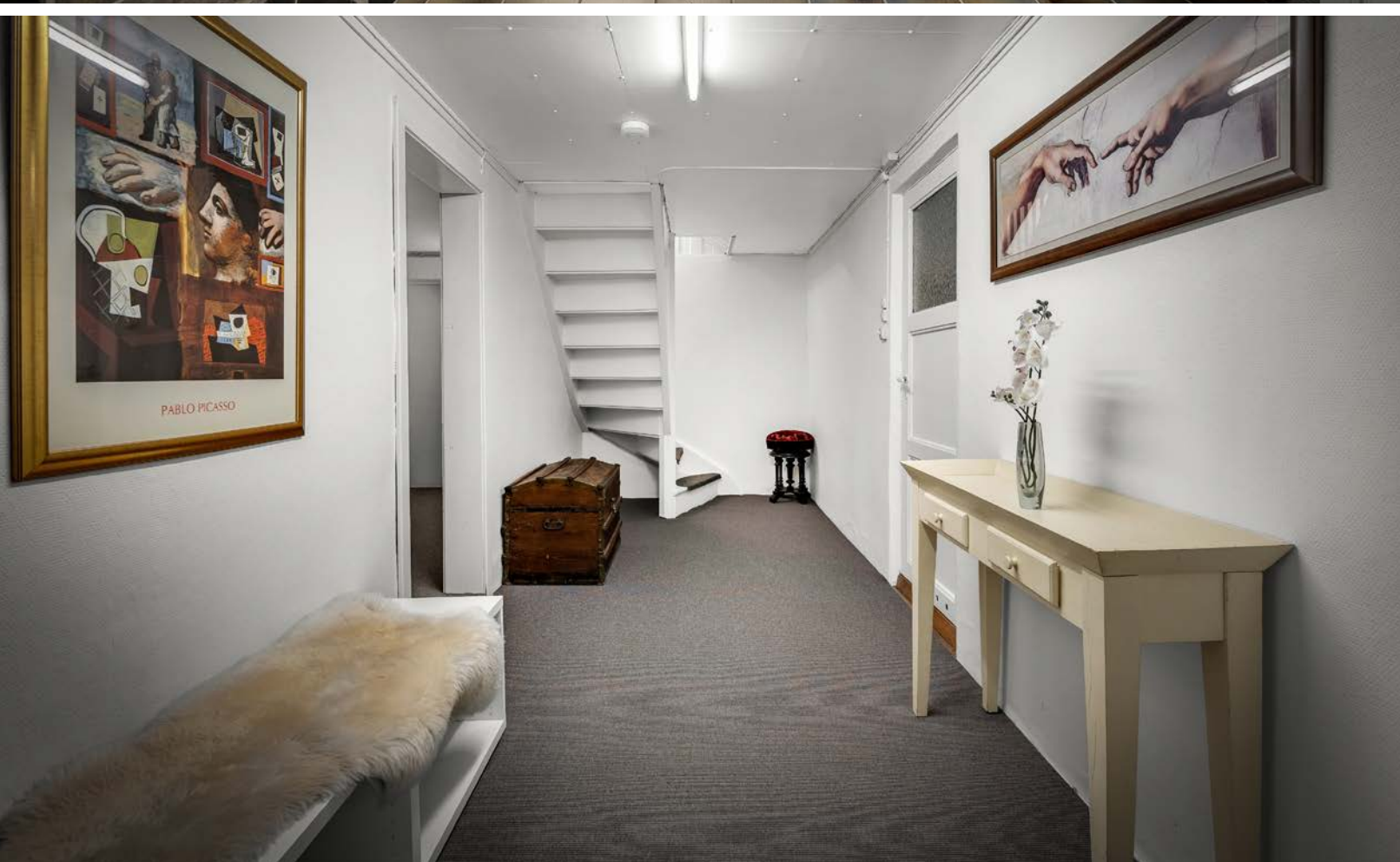
Velkommen2
Om eiendommen26
Egenerklæring37
Budskjema 103

















1. etasje



Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Kjeller



Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme

Loft



Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Hasselbakken 8

Nabolaget Åros - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åros sentrum	14 min
Linje 250, 250N, 255E, 261	1 km
Røyken stasjon	14 min
Linje L1	11.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	28 min
253 elever, 14 klasser	1.9 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
212 elever, 15 klasser	5.7 km
Røyken ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
201 elever, 15 klasser	9.5 km
Røyken videregående skole	14 min
820 elever	9.4 km
Frogn videregående skole	20 min
426 elever	16.9 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

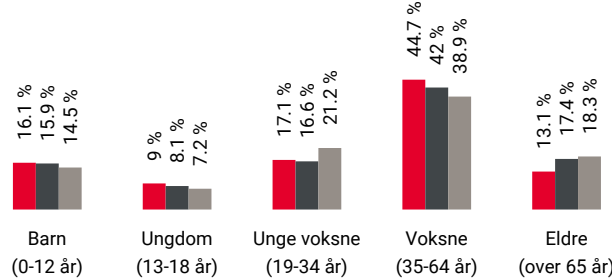
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åros	2 436	985
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år)	16 min
20 barn	1.2 km
Espira Årosfjellet barnehage (0-5 år)	25 min
43 barn	1.6 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år)	8 min
60 barn	5.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	15 min
Coop Extra Sætre	7 min
Post i butikk, PostNord	4.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



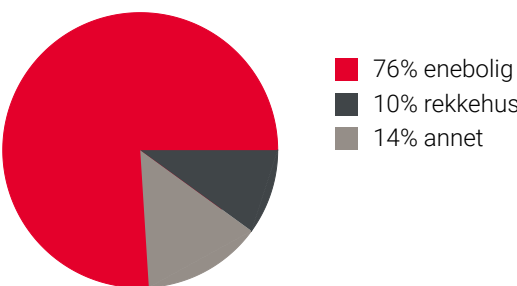
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

Åros-banen	21 min
Fotball	1.5 km
Frydenlund flerbrukshall	26 min
Aktivitetshall	1.8 km
Trento Hurum/Røyken	11 min
Røykenbadet (treningscenter)	13 min

Boligmasse



«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

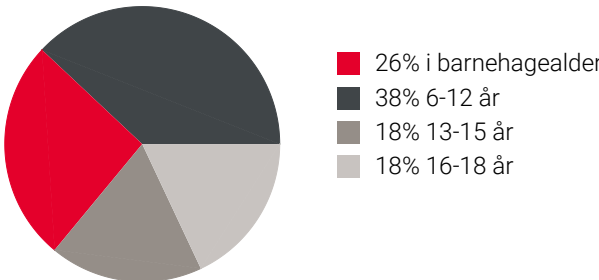
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	8 min
Åros Apotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Åros	Norge
Gift	34 %	33 %
Ikke gift	53 %	54 %
Separert	11 %	9 %
Enke/Enkemann	3 %	4 %

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 183 m²
BRA: 290 m²
BTA: 275 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 118 kvm
1. etasje: 130 kvm
2. etasje: 0 kvm
Primærrom
Kjeller: 68 kvm Kjellerstue, bad/vaskerom, gang, gang 2, annet.
1. etasje: 115 kvm Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré.
2. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
Kjeller: 50 kvm Bod, bod 2, bod 3, bod 4.
1. etasje: 15 kvm Garderobe, garasje.
2. etasje: 0 kvm Bod, kott.

Garasje
Bruksareal
1. etasje: 42 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 42 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1266.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Lett skrånende tomt som er opparbeidet med gressplen, belegningsstein, støttemur, prydbusker, frukttrær og beplantninger. Fine uteplasser med treplatting. Gårdsplass med belegningsstein.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Åros i Asker kommune. Det er rolige omgivelser med marka i nærheten, samt at det er barnevennlig med kort vei til skole og barnehage.

Det er også kort vei til Åros sentrum med matbutikk, apotek, lege, tannlege, frisør, blomsterbutikk, café, kirke og bussholdeplass.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flerpersonsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Det er ekpressavganger i retning Oslo. Det er bussforbindelser fra Åros til Sætre, Drammen, Lier, Verket, Oslo og Slemmestad. I Sætre er det også vinmonopol, bensinstasjon og båthavn.

Til Drammen eller Asker tar det ca. 25 minutter med bil. Til Oslo tar det ca. 47 minutter.

Bygningssakkyndig

Buskerud Byggrådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1965 byggegrunnen antas å være leire, jord og løsmasser. Eneboligen holder normal standard på bygget, og det er jevnlig vedlikeholdt. Det er behov for noen utbedringer av skader og det foreligger avvik fra forskriftene. Tilbygg stue med kjeller under i 1981.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse Sprekk i gulv kjeller.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Flis på flis i baderom 1 etasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse Ble lagt membran under nye fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Nei

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

Beskrivelse Ett tilbakeslag påsken 2017 2 uker etter overtagelse av huset. Åpnet av spylfirma. Årsak: tidligere beboer kastet våtservietter i do. Ingen tilbakeslag etter dette, til dags dato.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse Ved innflytning 2017 var det fukt i ene hjørnet i hobbyrommet, grunnet takrenne inntil vegg. Handling: Ført takrenne ut fra vegg under bakken, fuktigheten har dermed blitt borte.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse Treverk innenfor 30 cm av sotluke i kjeller.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse Noe skjevhet grunnet alder på bygg + en sprekk på tvers i hobbyrom

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse El lader satt opp avfaglært fra Renault Drammen
Arbeid utført av Renault

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ladeboks Renault

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Platting

Innhold

Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré, garderobe, garasje.

Underetasje: Kjellerstue, bad/vaskerom, gang, gang 2, annet, boder 1-4.

Loft: Annet, bod, kott.

Standard

Enebolig over tre plan fra 1965 med garasje. Det er i tillegg en frittstående garasje fra 1991.

Romslig stue med trestavs parkett på gulv, panelplater på vegg og himlingsplater (takess). I peisestuen er det fliser på gulv.

Kjøkken har trestavs parkett på gulv, lysmalt tapet på vegg og himlingsplater (takess) i tillegg til fliser over kjøkkenbenk. Kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate. Avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 1. etasje er nylig pusset opp, det er lagt ny flis på eksisterende fliser. Det er ingen dokumentasjon på utfølelsen og det må påberegnes å utbedres. Flis på vegger/gulv, parkett i himling. Toalett, dusjhjørne og servant med underskap.

Soverommene i hovedetasjen har trestavs parkett på gulv, lysmalt tapet på vegg og lysmalte plater i himling. To av soverommene har innebygd garderobeskap. Begge er av god størrelse.

Rommet i undertasjen har heldekkende teppe på gulv, malt panel vegger, lysmalt strie i himling. Det er plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Underetasjen er delvis innredet til varig opphold. Det er åpen peis og vedovn i peiestuen i kjelleren. Bad/vaskerom er fra byggeår med flislagt gulv, flislagte og malte overflater på vegger, lysmalte plater i himling. Dusjhjørne med dusjforheng. Toalett. Servant. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Løftetasjonen har ikke måleverdig areal, den har masse lagringsplass og et innredet rom som ikke er godkjent for varig opphold.

Annet: Boligen er visningsvasket og vaskes lettere over til overtakelse. Det er støv og merker etter oppheng av bilder mm. i boligen. Frittstående hvitevarer og elbil-lader kan medfølge etter nærmere avtale.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

NB:

- Selger opplyser følgende: Parkett i gang er fjernet og en midlertidig løsning er etablert. Ny eier kjøper og legger det gulvet kjøper ønsker i gangen.

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom i kjeller.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom Under Terreng

Kjelleren er delvis innredet til varig opphold.

Kjelleren har utforet isolert trevegg mot grunnmur enkelte steder. Dette er å anse som en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsikt. Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforing er 21,7 vektprosent. Dette er over grenseverdi for kritisk fuktinnhold i trevirke og vil over tid føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Ved fuktsøk på betongveggene i gang kjeller er det påvist utslag som tyder på fuktopptak i bunn av vegg. Her er det også blemmer på pålimt strie. Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforet vegg er 21,7 vektprosent. Dette er over grenseverdi for kritisk fuktinnhold i trevirke og vil over tid føre til fukt og råteskader. Det er ved hulltakingen påvist påbegynnende råteskader i

utlekting for panel Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det påviste fuktnivået i vegg gir grunn til å åpne vegg for ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget på skaden. Utsatte vegger bør renses for treverk, og alternative metoder for oppbygging bør vurderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder på undertak. Dette er antagelig skader som har oppstått før utskifting av taktekking og ved fuktmåling er det ikke målt for høye verdier i undertak eller takstoler.

Tiltak: Lufting/ ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer

Karmer i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor

en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt noe retningsavvik på stuegulv.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Til dels store retningsavvik på gulv i peisestue.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
Det er treverk for nær sotluke i kjeller
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Treverk nærmere sotluke enn 300 mm må fjernes.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav påbyggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige trapper - 2
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Mangler håndløper og det mangler en spile i bunn av rekkverk hvor åpning da blir større enn 10 cm
Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Våtrommet fungerer med dette avviket. Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom.
Da bad/vaskerom står foran full oppgradering for å tåle dagens bruk er det ansett som unødvendig med hulltaking.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på innvendige vannledninger.
Tiltak: Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Påviste skader må utbedres.

Tomteforhold > Terrengforhold
På deler av eiendommen skråner terrenget noe inn mot boligen, noe som fører fuktbelastning mot deler

av grunnmur
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Terrenget bør etableres slik at det har fall vekk fra bygningen.

Innbo og løsøre
Frittstående hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale.

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 er garasje i tilknytning boligen, samt frittstående garasje. Det er også biloppstillingsplass på egen tomt. Utover dette er det gateparkering etter områdets bestemmelser. Elbil-lader kan medfølge etter nærmere avtale.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
26107705

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.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk. Varmepumpe. Peis og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 386

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter Kr. 13 386 i 2021.

Fakturert vann og avløp i 2021.

Avløp: Kr. 4 783,-.

Feiing: Kr. 323,-.

Renovasjon: Kr. 4 683,-.

Vann: Kr. 3 597,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 666 968

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 6 001 083

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 254, bruksnummer 60 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:

3203/254/60:

18.08.1965 - Dokumentnr: 403197 - Bestemmelse

om bebyggelse

Forskjellige bestemmelser. Utsteder er Røyken kommune. iflg. skjøte bl.a. om vedlikehold av skråning, grøft, vegkant og bestemmelse om kloakk og gjerde m.m. Eier er forpliktet til å holde skråning, grøft og vegkant i ordenlig stand utenfor sin tomt. Det er en tilsynskomite som skal foreta tilsyn av vedlikehold av friareal. De har mulighet til å fastsette en årlig avgift til vedlikeholdkasse. Det foreligger en begrensning på bygging av garasje, den kan ikke være høyere enn 1.etasje og maks størrelse er 35 kvm.

Kommentar: Byggemeldingstegningene på den eksterne garasjen angir ikke mål fra 1991. Garasjen er målt til 42 kvm.

05.12.1966 - Dokumentnr: 404534 - Bestemmelse

om bebyggelse

Samme bestemmelse som dbnr.403197/1965.

22.11.1965 - Dokumentnr: 404478 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3025 Gnr:254 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 180517 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:54 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hovedhuset/

våningshus, datert 29.12.1970.

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg på våningshus, datert 08.12.1981.

Det foreligger ingen ferdigattest på frittstående garasje. Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger, i sak 2096/91, datert 17.07.1991. Garasjen ligger i eiendomsgrensen ved garasjen til Hasselbakken 6.

Se vedlegg i salgsoppgave/Kontakt megler for dokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.12.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp tilknyttet via privat stikkledning.

Se vedlegg i salgsoppgave/Kontakt megler for dokumenter.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål med tilhørende anlegg.

Kommuneplan Røyken 2015-2027, trådte i kraft 01.10.2015.

Se vedlegg i salgsoppgave/Kontakt megler for dokumenter.

Adgang til utleie

Boligen kan 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.

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

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

5 501 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 000,- oppgjørshonorar kr. 4 375,- og visninger kr. 2 900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilvalg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgavedato

08.01.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma

Aktiv EM Drammen

Oppdragsnr.

40220017

Selger 1 navn

Roger Røstgård

Selger 2 navn

Wutchara Congnonkok

Gateadresse

Hasselbakken 8

Poststed

Åros

Postnr

3474

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polise/avtalennr.

26107705

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i gulv kjeller.

Initialer selger: RR, WC

Document reference: 40220017

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flis på flis i baderom 1 etasje

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt membran under nye fliser.

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

Beskrivelse

Ett tilbakeslag påsken 2017 2 uker etter overtagelse av huset. Åpnet av spylertifirma. Årsak: tidligere beboer kastet våtservietter i do. Ingen tilbakeslag etter dette, til dags dato.

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved innflytning 2017 var det fukt i ene hjørnet i hobbyrommet, grunnet takrenne inntil vegg. Handling: Ført takrenne ut fra vegg under bakken, fuktigheten har dermed blitt borte.

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

Beskrivelse

Treverk innenfor 30 cm av sotluke i kjeller.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet grunnet alder på bygg + en sprekk på tvers i hobbyrom

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El lader satt opp avfaglært fra Renault Drammen

Arbeid utført av

Renault

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks Renault

Document reference: 40220017

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Platting

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

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

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: 40220017

Tilleggskommentar

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 (akseboliger), 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 næringseiendom
- 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 (akseboliger).

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.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40220017

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Røstgård	b19c75ec46018d54414ce493111830219aa52723	25.05.2022 16:42:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wutchara Congnonkok	08f9f99225b4c3f77efadd41b2861fe2bbb8b56a	25.05.2022 16:43:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40220017

- 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>

Tilstandsrapport

Hasselbakken 8, 3474 ÅROS

ASKER kommune

gnr. 254, bnr. 60



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Viken, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg. Sentral godkjenning tiltaksklasse 1 for SØK, PRO (arkitektur, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og miljøsanering) UTF (tømrer, mur, betong) og KONTROLL (uavhengig kontrollerende våtrom og lufttetthet).



Befaringsdato: 04.07.2023

Rapportdato: 22.08.2023

Oppdragsnr.: 20064-1025

Referansenummer: DJ2993

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



Gyldig rapport
22.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug
Uavhengig Takstingeniør
tom@bbrgas.no
452 19 428



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det er likevel behov for noe utbedringer av skader og avvik fra forskriftene. Noen av de påviste avvikene vil man kunne "leve" med selv om det ikke er helt etter "boka"

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein
Nedløp, renner og beslag er i stål
Stående tømmermannskledning
Takkonstruksjonen består av A-takstoler (loftstakstoler).
Noen vinduer sannsynligvis fra byggeår og vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet 1978 og 1986. Sidefelt ved inngangsdør med blyglass
Malt hovedytterdør fra ukjent år

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Trestavs parkett på gulv i 1 etg, fliser på gulv i peisestue, tepper på øvrige om i kjeller, samt innredet rom på loft.
Panelplater og panel på vegger i 1 etg. Trepanel og malt strie på vegger i kjeller
Himlingsplater (takess) i himlinger i 1 etg.
Himlingsplater, panel og malt strie i himlinger i kjeller
Etasjeskille er treblekelag
Peis med innsats i stue 1 etg. Åpen peis og vedovn i peisestue i kjeller
Kjelleren er delvis innredet til varig opphold.
Kjelleren har utforet isolert trevegg mot grunnmur enkelte steder. Dette er å anse som en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsikt.
Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforing er 20,5 vektprosent. Dette er helt i grenseland for hva som er akseptabelt, da det ved fuktinnhold over 20vektprosent kan være fare for soppangrep på trevirke
Lakkert lukket tretrapp fra stue til kjeller
Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Vaskerom/bad fra byggeår med flislagte overflater og varme i gulv. Jernsluk og ukjent tettesjikt/membran
Rommet er utstyrt med toalett, dusj servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Da bad/vaskerom står foran full oppgradering for å tåle dagens bruk er det ansett som unødvendig med hulltaking

Bad

Badet er nylig pusset opp og det er lagt ny flis på eksiterende oppbygging/fliser. Det er ingen dokumentasjon på utførelse og det er ikke mulig å si noe om tilstand på utførelse og tettesjikt.
Badet må påberegnes å utbedres

Parkett i himling

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate.
Avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser over benk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendig røropplegg består av kobber fra byggeåret.
Eldre avløpsrør av støpejern/soil fra byggeår
Naturlig ventilasjon og luft til luft varmepumpe i stue
Luft til luft varmepumpe i stue
200 liters Oso varmtvannstank fra 2006
Det er noe åpent og noe skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder 50 amperes hovedsikring (skrusikring), 10 kurser med automatsikringer, jordfeilvarsler, overspenningsvern og strømmåler
Boligen har brannslukningsutstyr og batteridrevne røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD



Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antas å bestå av leire, jord og løsmasser
Uviss type og alder på drenering. Med tanke på byggeår er det sannsynligvis en eldre smøremembran som er benyttet. Drenering vil ha passert normal tidsintervall for utskifting, så ny drenering må påberegnes
Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset.
Antas å være uten fuksikring/isolering mot terreng
Boligen ligger i noe skrånede terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger skal i følge tidligere rapport være fra 2010-2013

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	130	115	15
Underetasje	118	68	50
Loft	0	0	0
Sum	248	183	65
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	42	0	42
Sum	42	0	42

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

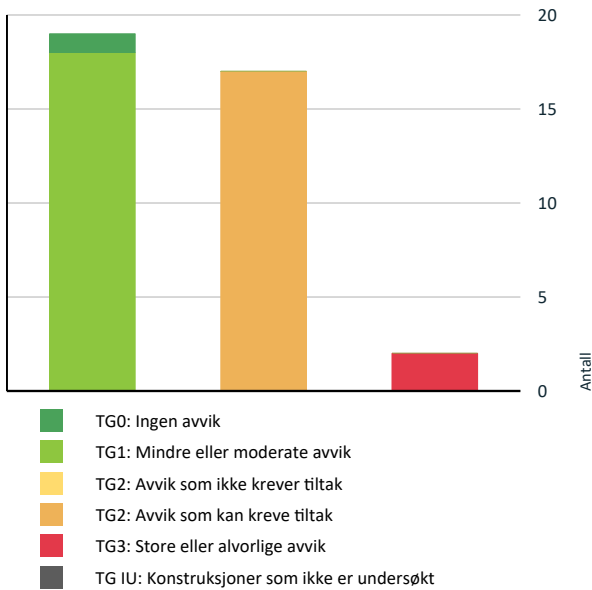
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

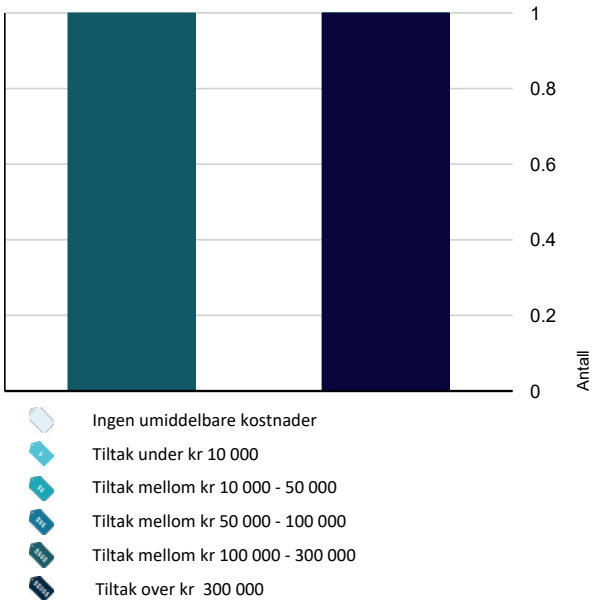
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst
Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved fuktsøk på betongveggene i gang kjeller er det påvist utslag som tyder på fuktopptak i bunn av vegg. Her er det også blemmer på pålimt strie. Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforet vegg er 21,7 vektprosent. Dette er over grenseverdi for kritisk fuktinnhold i trevirke og vil over tid føre til fukt og råteskader. Det er ved hulltakingen påvist påbegynnende råteskader i utlekting for panel

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder på undertak. Dette er antagelig skader som har oppstått før utskifting av takteking og ved fuktmåling er det ikke målt for høye verdier i undertak eller takstoler

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt noe retningsavvik på stuegulv

Innvendig > Gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Til dels store retningsavvik på gulv i peisestue

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Det er treverk for nær sotluke i kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige trapper - 2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler håndløper og det mangler en spile i bunn av rekkverk hvor åpning da blir større enn 10 cm

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er noe åpent og noe skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder 50 amperes hovedsikring (skrusikring), 10 kurser med automatsikringer, jordfeilvarsler, overspenningsvern og strømmåler

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

På deler av eiendommen skråner terrenget noe inn mot boligen, noe som fører fuktbelastning mot deler av grunnmur

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen er brukt som egen bolig.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe behov for utbedringer

Tilbygg / modernisering		
1981	Tilbygg	Tilbygg stue m kjeller under

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Betongtakstein



Nedløp og beslag TG 1

Nedløp, renner og beslag er i stål

Veggkonstruksjon TG 2

Stående tømmermannskledning



Kledning på gavlvegg er stedvis rått i nedkant

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

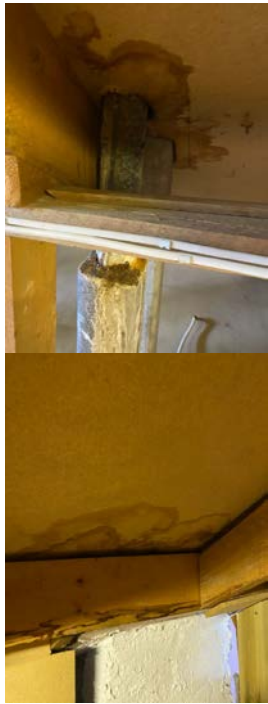
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Takkonstruksjonen består av A-takstoler (loftstakstoler).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder på undertak. Dette er antagelig skader som har oppstått før utskifting av taktekking og ved fuktmåling er det ikke målt for høye verdier i undertak eller takstoler

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kan se ut som det stedvis er noe dårlig lufting ut mot raft, så dette bør sees over og isolasjon evt. trekkes inn der den er lagt for langt ut

Vinduer TG 2

Noen vinduer sannsynligvis fra byggeår og vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet 1978 og 1986. Sidefelt ved inngangsdør med blyglass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører TG 1

Malt hovedytterdør fra ukjent år

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1



INNENDIG

Overflater TG 1

Trestavs parkett på gulv i 1 etg, fliser på gulv i peisestue, tepper på øvrige om i kjeller, samt innredet rom på loft.

Panelplater og panel på vegger i 1 etg. Trepanel og malt strie på vegger i kjeller

Himlingsplater (takess) i himlinger i 1 etg. Himlingsplater, panel og malt strie i himlinger i kjeller

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskille er trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt noe retningsavvik på stuegulv

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunnTG 2

Støpt betonggulv

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Til dels store retningsavvik på gulv i peisestue

- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

RadonTG 2

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildstedTG 2

Peis med innsats i stue 1 etg. Åpen peis og vedovn i peisestue i kjeller

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Det er treverk for nær sotluke i kjeller

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Treverk nærmere sotluke enn 300 mm må fjernes

Rom Under TerrengTG 3

Kjelleren er delvis innredet til varig opphold. Kjelleren har utforet isolert trevegg mot grunnmur enkelte steder. Dette er å anse som en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsikt. Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforing er 21,7 vektprosent. Dette er over grenseverdi for kritisk fuktinnhold i trevirke og vil over tid føre til fukt og råteskader.



- Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
 - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved fuktsøk på betongveggene i gang kjeller er det påvist utslag som tyder på fuktopptak i bunn av vegg. Her er det også blemmer på pålimt strie. Høyeste målte fuktverdi i bunnsvill på utforet vegg er 21,7 vektprosent. Dette er over grenseverdi for kritisk fuktinnhold i trevirke og vil over tid føre til fukt og råteskader. Det er ved hulltakingen påvist påbegynnende råteskader i utlekting for panel

- Konsekvens/tiltak**
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det påviste fuktnivået i veggen gir grunn til å åpne veggen for ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget på skaden. Utsatte vegger bør renses for treverk, og alternative metoder for oppbygging bør vurderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapperTG 2

Lakkert lukket tretrapp fra stue til kjeller



- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2TG 2

Malt lukket tretrapp fra gang til kjeller



- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Mangler håndløper og det mangler en spile i bunn av rekkverk hvor åpning da blir større enn 10 cm
- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dørerTG 1

Malte innvendige dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet er nylig pusset opp og det er lagt ny flis på eksisterende oppbygging/fliser. Det er ingen dokumentasjon på utførelse og det er ikke mulig å si noe om tilstand på utførelse og tettesjikt. Badet må påberegnes å utbedres



Overflater vegger og himling

TG 1

Parkett i himling

Overflater Gulv

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet er nylig pusset opp og det er lagt ny flis på eksisterende oppbygging/fliser. Det er ingen dokumentasjon på utførelse og det er ikke mulig å si noe om tilstand på utførelse og tettesjikt. Badet må påberegnes å utbedres



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1



Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom/bad fra byggeår med flislagte overflater og varme i gulv. Jernsluk og ukjent tettesjikt/membran
Rommet er utstyrt med toalett, dusj servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Da bad/vaskerom står foran full oppgradering for å tåle dagens bruk er det ansett som unødvendig med hulltaking

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate. Avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser over benk



Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig røropplegg består av kobber fra byggeåret.



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Eldre avløpsrør av støpejern/soil fra byggeår



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og luft til luft varmepumpe i stue

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue

Varmtvannstank

200 liters Oso varmtvannstank fra 2006



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er noe åpent og noe skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder 50 amperes hovedsikring (skrusikring), 10 kurser med automatsikringer, jordfeilvarsler, overspenningsvern og strømmåler

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

- Boligen har brannslukningsutstyr og batteridrevne røykvarslere.
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
 - Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn antas å bestå av leire, jord og løsmasser

Drenering

TG 2

Uviss tupe og alder på drenering. Med tanke på byggeår er det sannsynligvis en eldre smøremembran som er benyttet. Drenering vil ha passert normal tidsintervall for utskifting, så ny drenering må påberegnes

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
 - Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være uten fuktsikring/isolering mot terreng

- Vurdering av avvik:**
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
 - Lokal utbedring må utføres.
 - Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår	Kommentar
1991	Byggeår basert på godkjente byggemeldingstegninger
Standard	
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon	
Vedlikehold	
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	130	115	15	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Entré	Garasje , Garderobe
Underetasje	118	68	50	Kjellerstue , Bad/vaskerom , Gang , Gang 2, Annet	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Loft	0	0	0	Annet	Bod , Kott
Sum	248	183	65		

Kommentar

Loft har ikke måleverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Størrelse på vinduer i kjeller oppfyller ikke dagens krav til rømningsvei eller dagslysflate

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	42	0	42		Garasje
Sum	42	0	42		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Hasselbakken 8, 3474 ÅROS
Gnr 254 - Bnr 60
3025 ASKER

Buskerud Byggrådgivning AS
Nybruveien 13
3055 KROKSTADELVA



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
04.7.2023	Tom Gaathaug			Takstingeniør			
	Roger Røstgård			Kunde			
18.5.2022	Tom Gaathaug			Takstmann / rekvirent			
	Roger Røstgård			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	254	60		0	1266.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hasselbakken 8							
Hjemmelshaver							
Røstgård Roger, Congnonkok Wutchara							

Hasselbakken 8, 3474 ÅROS
Gnr 254 - Bnr 60
3025 ASKER

Buskerud Byggrådgivning AS
Nybruveien 13
3055 KROKSTADELVA



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åros med rolige barnevennlige omgivelser. Gode solforhold. Kort vei skole og barnehage. Grensende til marka med fine turmuligheter. Kort kjøreavstand til Åros sentrum med matbutikk og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Frøtvedt felt 2.1 og er regulert til boligformål

Om tomten

Pent opparbeidet hage med plen og beplantning. Fine uteplasser med treplattung. Gårdsplass med beleggningsstein

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboksutskrift datert 20.05.2022 er det registrert følgende heftelser/servitutter:

*Bestemmelse om bebyggelse - Forskjellige bestemmelser iflg. skjøte bl.a. om vedlikehold av skråning, grøft, vegkant og bestememlse om kloakk og gjerde m.m.

*Pantedokument.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
3 050 000	2017

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DJ2993>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 09.05.2022

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Asker kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	254	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hasselbakken 8, 3474 ÅROS								

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
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	062720140311
Navn	Kommuneplan Røyken 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2015
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/062720140311/Dokumenter/062720140311_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 267 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	062762759006
Navn	Frøtvedt felt 2.1

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1992
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/062762759006/Dokumenter/062762759006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 267 m ² Formål Boliger Feltnavn B 1

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Åros		Gnr. 54 bnr. 60 tomt nr. 61		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Våningshus	24/4-81	19/5-81	2077/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Anne Pettersen		Hasselbakken 8, 3474 Åros		
Anmelder		Adresse		Tlf.
d.s.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Thomas Byremo		3474 Åros		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Røyken bygningsvesen	
	Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

RØYKEN KOMMUNE
Bygningsvesenet
Røyken tlf. 79 41 60

Jnr. 1554/81 KS/LRP

Bruketillatelse
Bygningalovene § 99 nr. 2.

Byggherre:

Anne Pettersen,
.....
Hasselbakken 8, 3474 ÅROS.
.....

Ad. Tilbygg på gnr. ..54. bnr. ..60.. tomt nr. ..61....

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom
og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at
følgende gjenstående arbeider blir utført:

- 1. Takrenner og nedfallsrør må monteres på tilbygg.
- 2. Legging av taktekke gjenstår.

*Søknad om byggetillatelse for tilbygg
er innkommet hit den 27. april 1981*
Bygningskontrollen Røyken
Kai Sivertsen

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse
avholdes innen ..8. mars 1982.....

Gjenpart sendt ansvarshavendeThomas Byremo, 3474 Åros.....

Røyken bygningsvesen, den ..8. desember 1981
Kai Sivertsen
.....

Antall leiligh.	Antall pipeløp	Oppvarming	Bad	W.c.	Komm. vann	Komm. kloakk	Komm. renovasjon

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Håkon Pettersen,
Frøtvedtfeltet,
Åros.

Journalnr.
147/67
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Gnr. 54 bnr. 60 tomt 61 "Frøtvedtfeltet"
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Håkon Pettersen
Byggemelder	d.s.
Ansvarshavende	Kjell Bekkelund, Asker.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

Gjenpart sendes Kjell Bekkelund, Lerkøvn. 25, Asker.

Røyken den 29 desember 1970.

Kari Sivertsen
bygningskontrollør

Bygningskontrollen
i Røyken

Jnr. 55/1969 JO/KJ.

Herr Håkon Pettersen,
Frøtvedtfeltet,
Åros.

Ad enebolig på gnr. 54 bnr. 60.

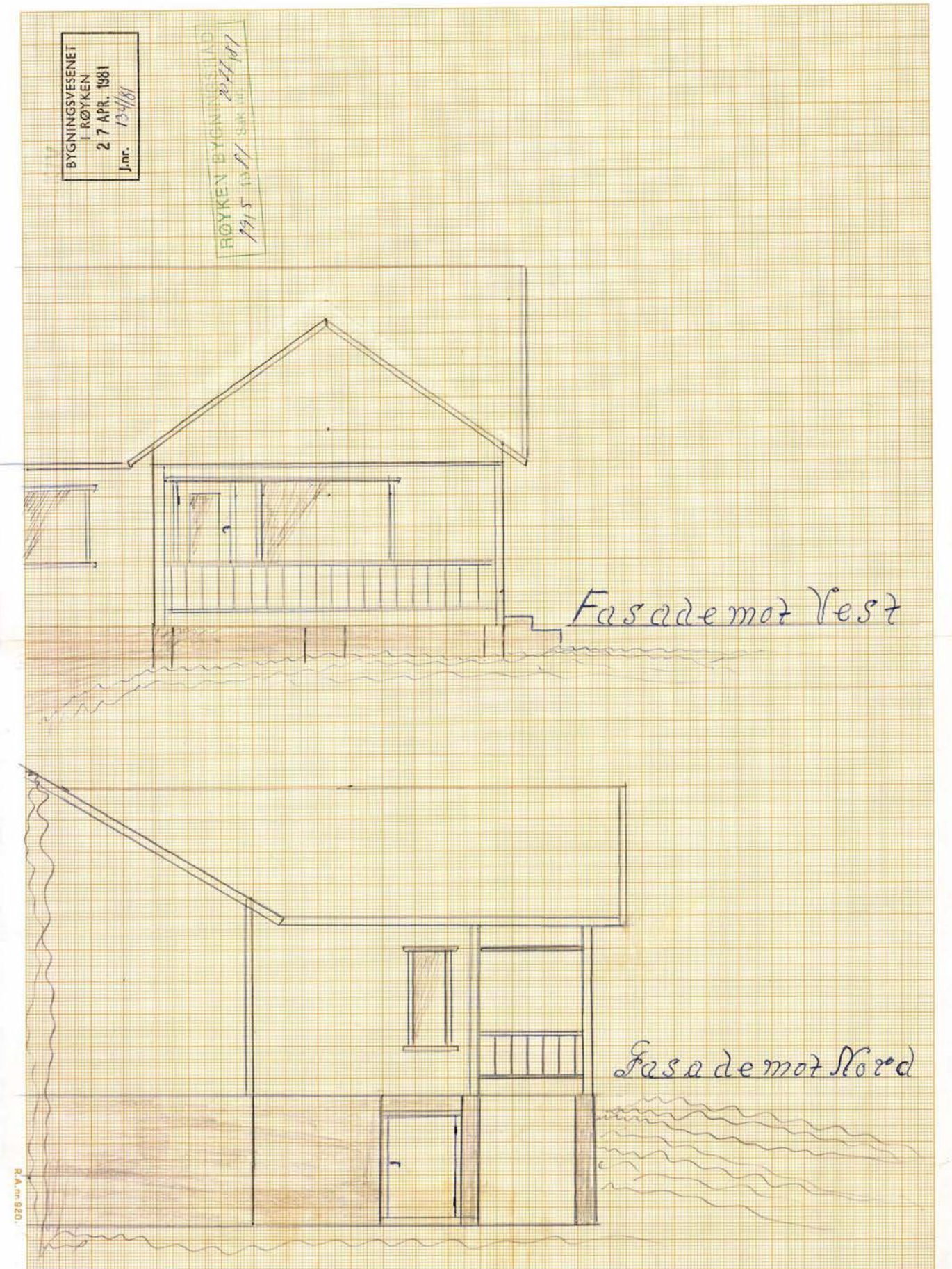
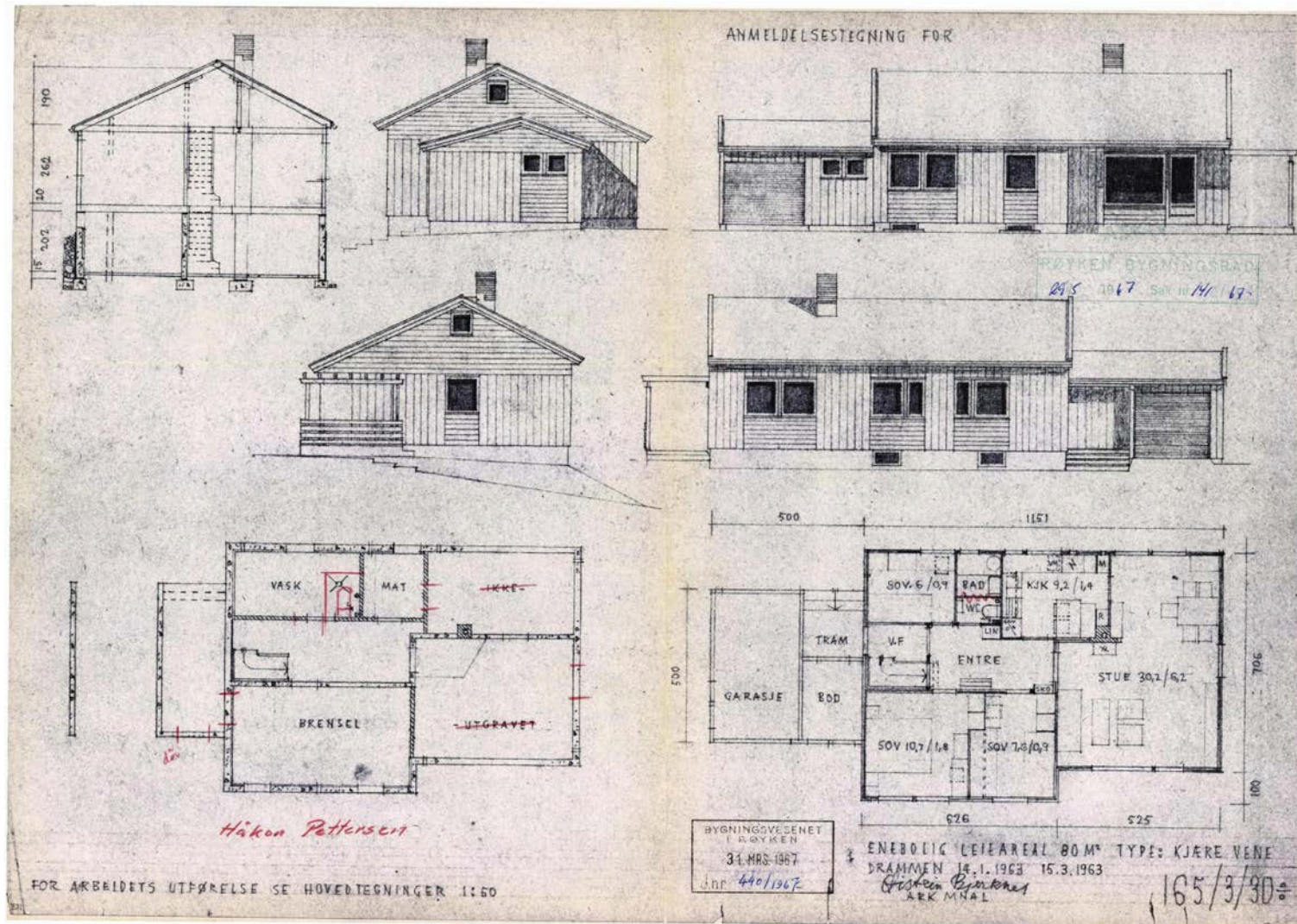
Bygningskontrollen har besikttet huset på ovennevnte eiendom og gir midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende arbeider blir utført innen 1. mai 1969:

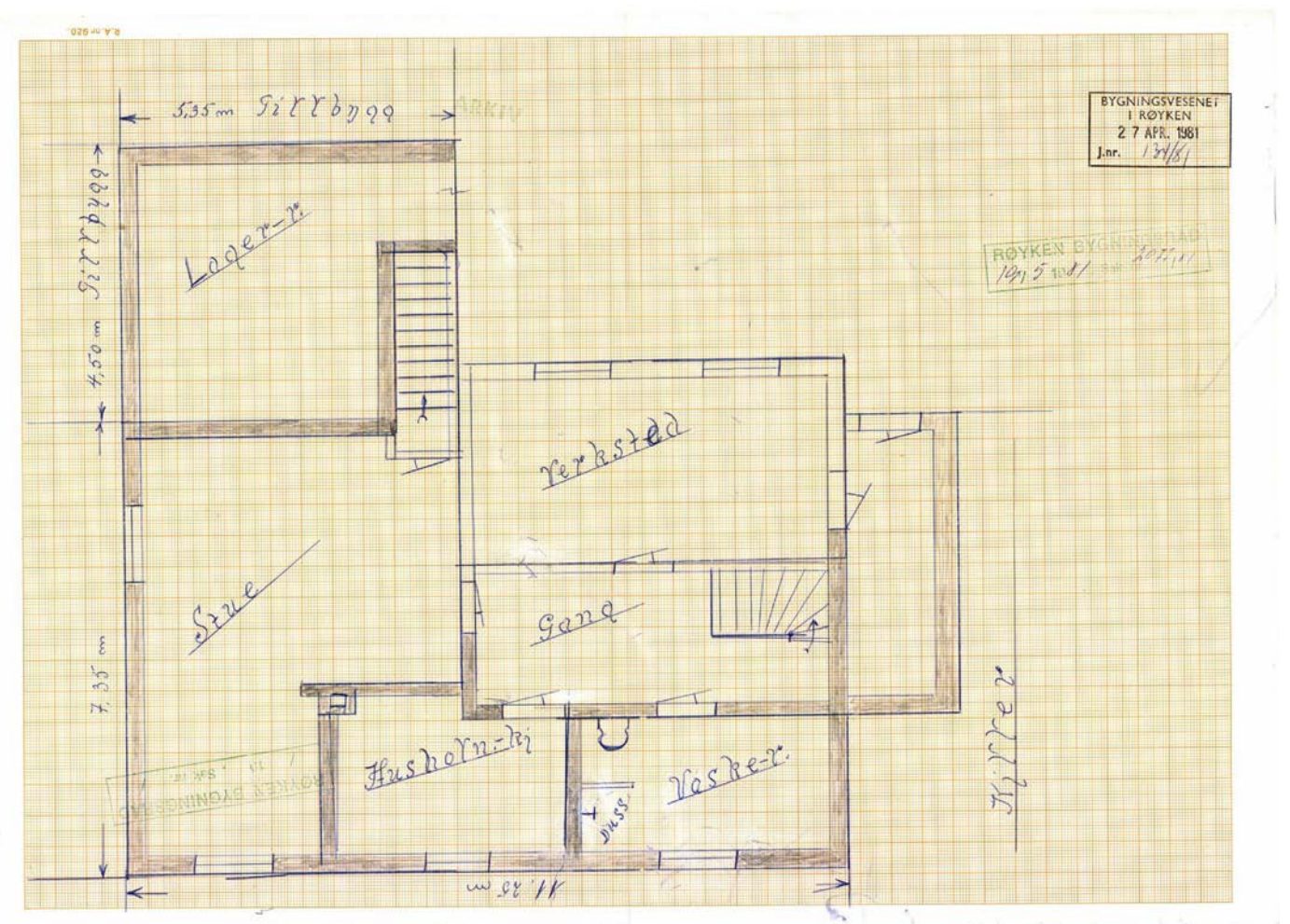
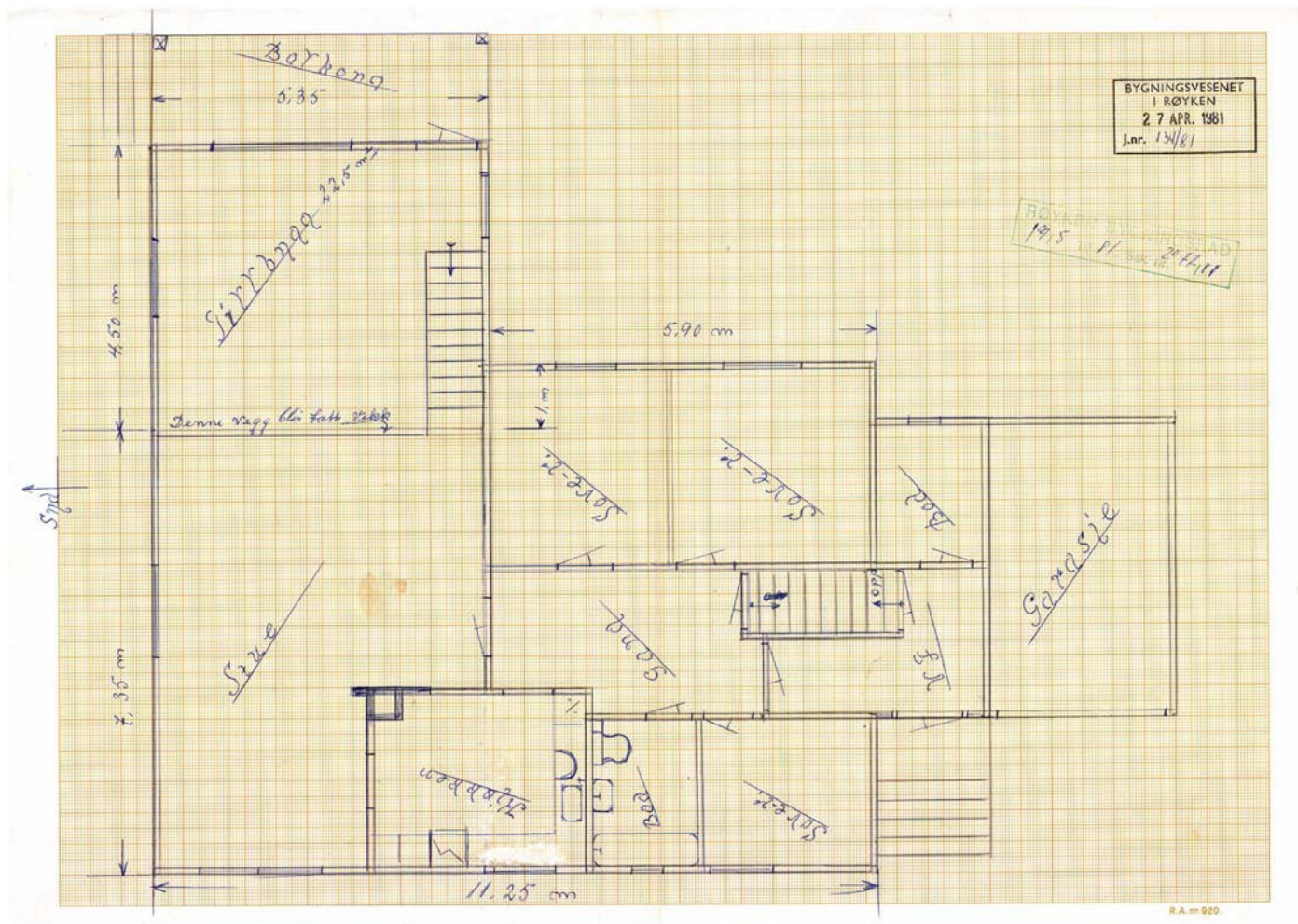
- 1. Innsetting av elektrisk vifte i yttervegg i kjøkken.
- 2. Legging av gulvbelegg på 2 stk. soverom.
- 3. Oppsetting av rekkverk event. håndlist i kjellertrapp.
- 4. Innpussing av kjellervinduer.
- 5. Bedre innstøping av feieluke i kjeller.
- 6. Oppføring av ventil over tak fra w.c.-rom i kjeller.
- 7. Oppsetting av Eternitplater eller lignende i himling i vaskerom i kjeller.
- 8. Innsetting av dør ved inngang til kjeller.
- 9. Pussing av vegger i kjellerrom under boden i tilbygget.
- 10. Ferdigbygging av tilbygg bestående av garasje, bod og tram.
- 11. Legging av gulv på loft.
- 12. Oppsetting av jernplate eller annet flammefast materiale på gulv foran feieluke på loft.
- 13. Påsetting av lasker på begge sider i sperretopp.
- 14. Oppsetting av trapp til loft.
- 15. Påsetting av beslag på pipetopp.

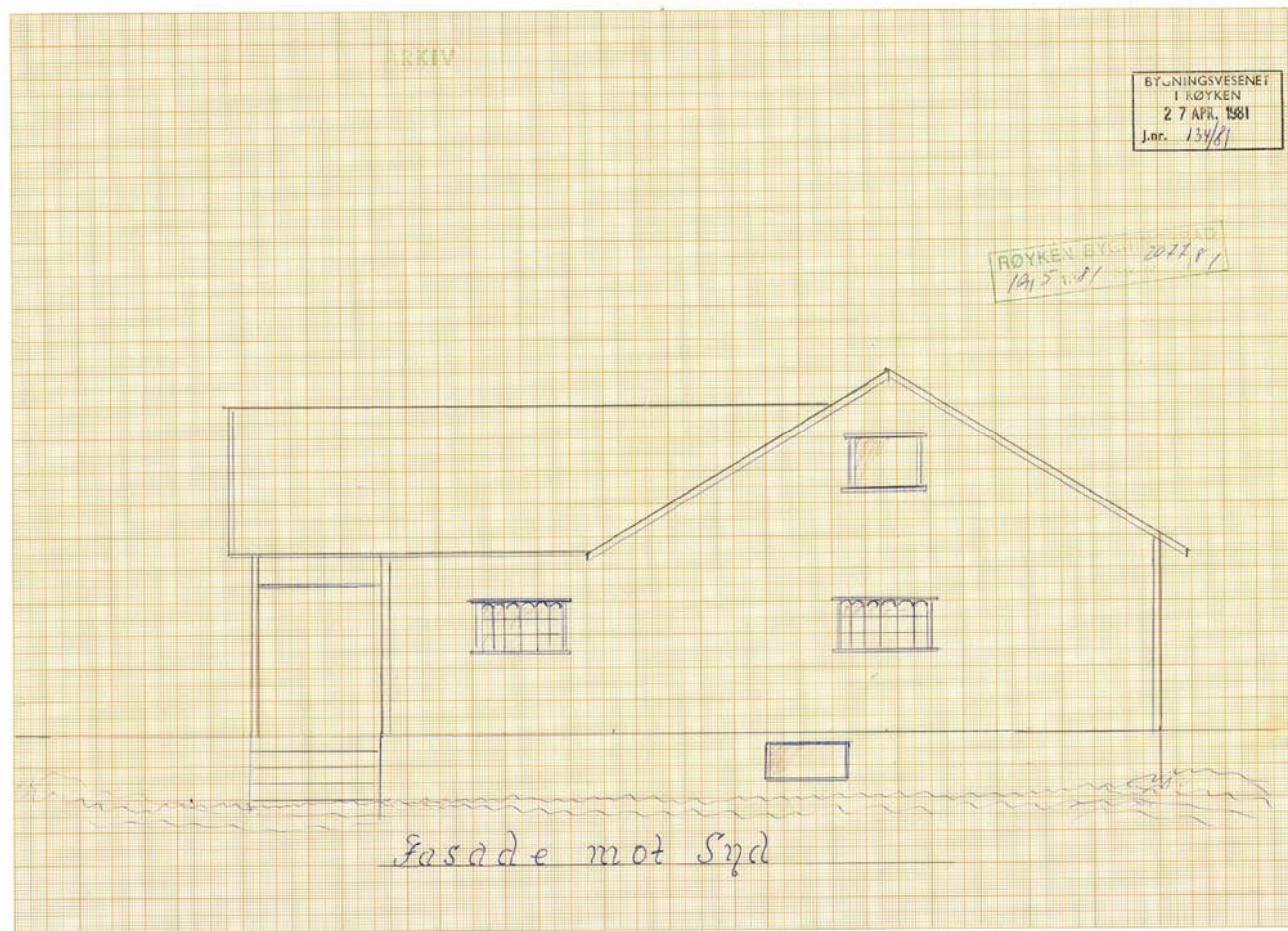
Bygningskontrollen bes varslet når arbeidene er utført.

Røyken bygningsvesen, 16. januar 1969.

Jostein Opheim
bygningskontrollør



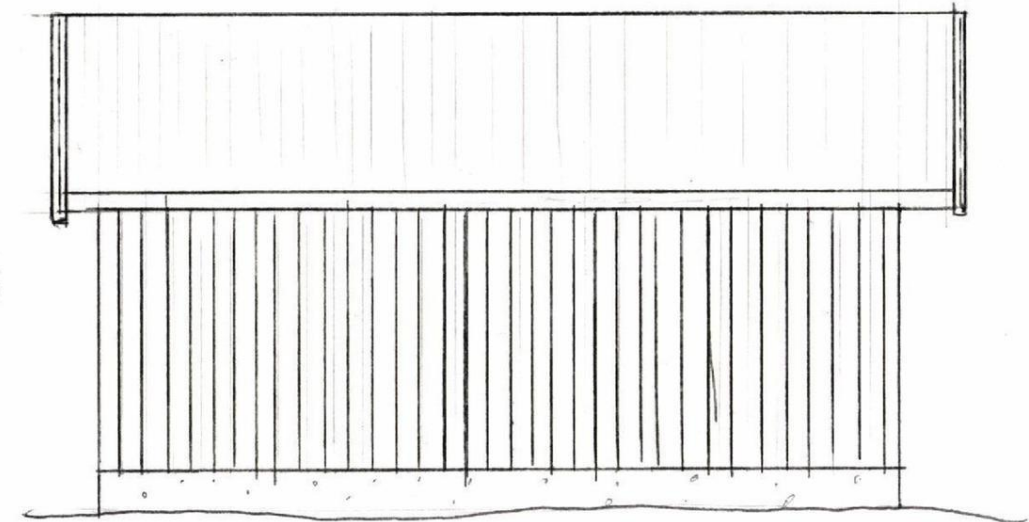




ding

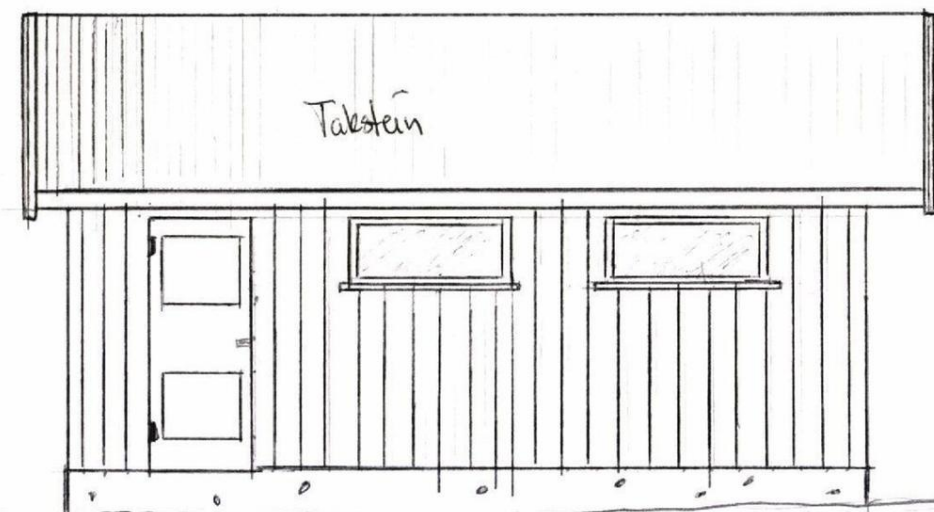
Fasade mot Nord.

Bilag sak 2096/91



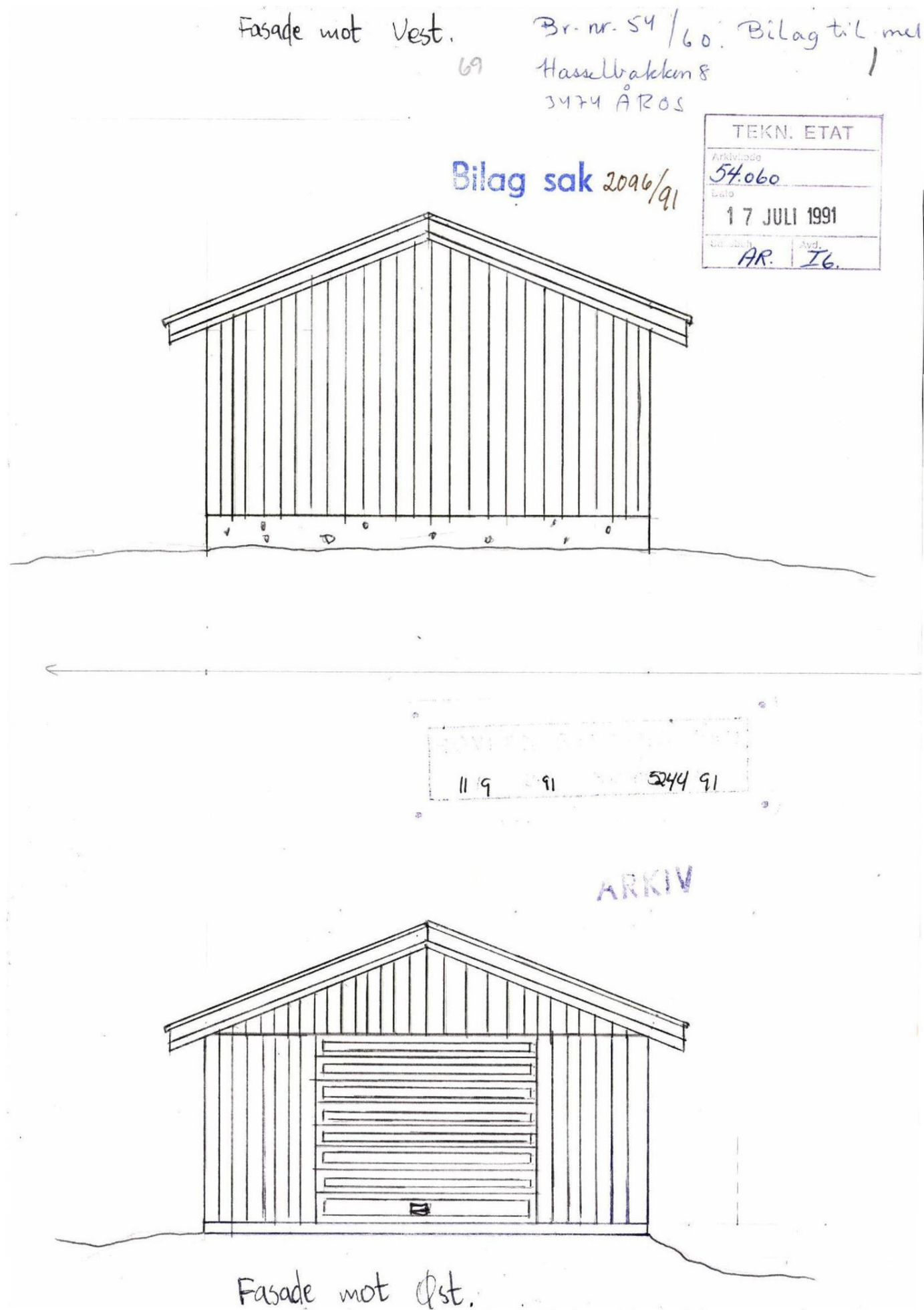
11 9 91 5244 91

ARKIV



Fasade mot Syd.

1:50



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 09.05.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	254	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hasselbakken 8, 3474 ÅROS								

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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

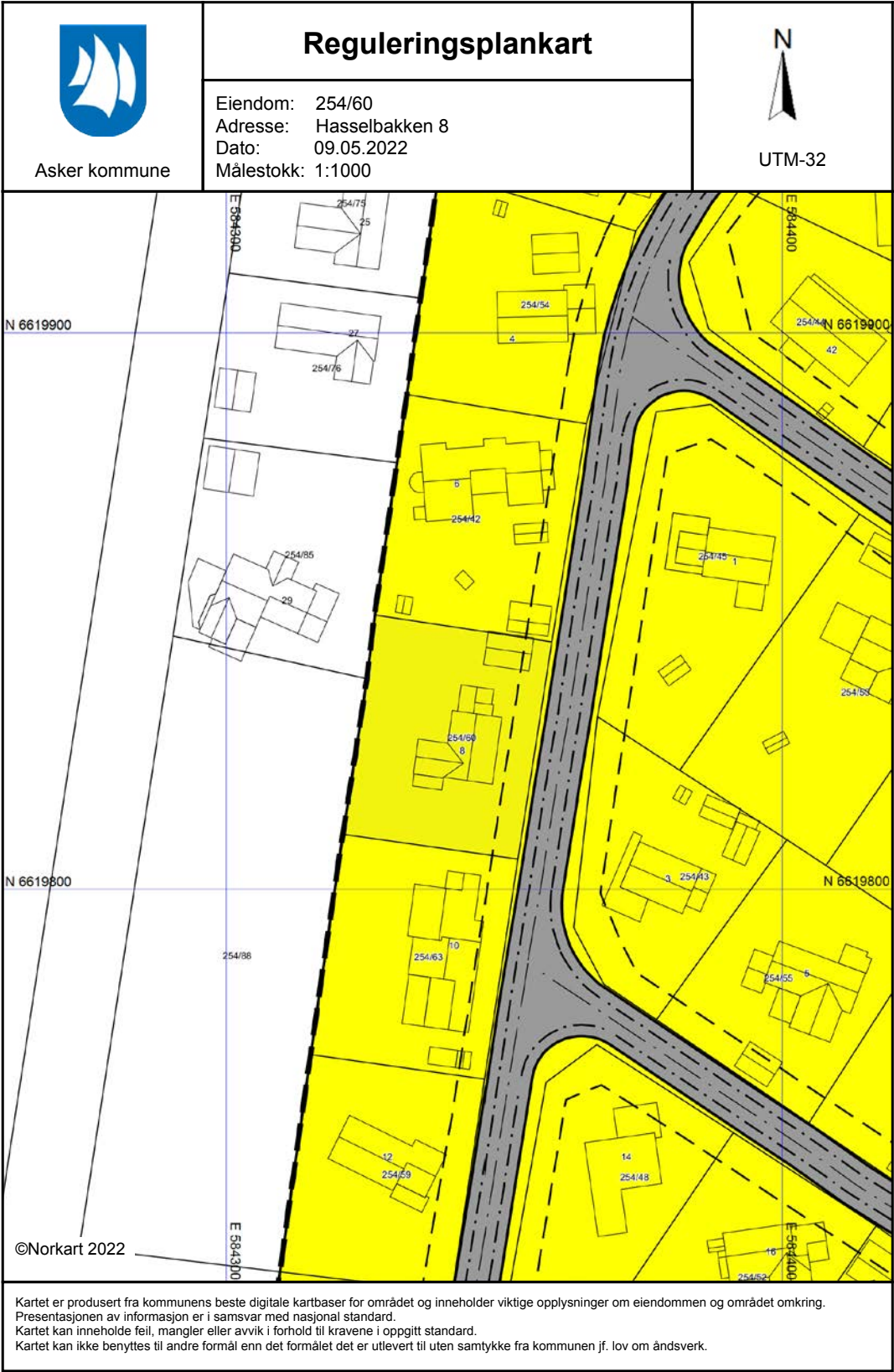
Kommuneplaner

Id	062720140311
Navn	Kommuneplan Røyken 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2015
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/062720140311/Dokumenter/062720140311_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 267 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	062762759006
Navn	Frøtvedt felt 2.1

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1992
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/062762759006/Dokumenter/062762759006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal Formål Feltnavn 1 267 m² Boliger B 1



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Friområder
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRØTVEDT, FELT 2.1 - ÅROS

Arkiv 504.590-06

Plan datert 07.12-90, sist rev. 01.12-91, egengodkjent av kommunestyret i sak 60/92 den 30.01.92.

§ 1

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 07.12.90, sist rev. 01.12.91, med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger B1 - B13

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Gangveg - kjørbare til spesifikke eiendommer:

Friområder:

F1 - F3

Landbruksområder:

Landbruk J1

Fareområder:

Høyspenningsanlegg

Spesialområde:

Bekkedrag og vegetasjonsbelte S1

Fellesområder:

Felles lekeareal 1 - 2.

§ 2

Områder for boliger B1 - B13

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max. gesimshøyde 6,0 m. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller halv-valm. Takvinkel skal ikke overstige 45° og ikke være mindre enn 22°. Der terrenget ligger til rette for det tillates sokkeletasje.
2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20%.

3. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling skal angis på planen. Det beregnes 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
4. Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

§ 3 Trafikkområder

I planområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg som vist i planen. Ved anlegg av fortau langs Frøtvedtveien skal det mot landbruksarealet J1 tilstrebes løsninger (forstøtningsmur) som unngår å legge beslag på dyrket mark.

§ 4 Friområde F1 - F3

1. Område F1 og F3 skal nyttes som park, natur- og lekeområde.
2. Område F2 er friområde og vernesone langs Åroselva. Vegetasjon som er erosjonshindrende må bevares eller nyetableres.
3. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 5 Spesialområde S1

Området skal ligge som en buffer mellom boligeiendommer. Vegetasjonen kan tynnes for å oppnå et mer parklignende preg.

§ 6 Fellesområde 1 - 2

1. Områdene L1 og L2 skal nyttes til felles lekeareal for barn.
2. Området L3 skal nyttes til felles natur- og lekeareal. Eksisterende vegetasjon og terreng må bevares.

3. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i fellesområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

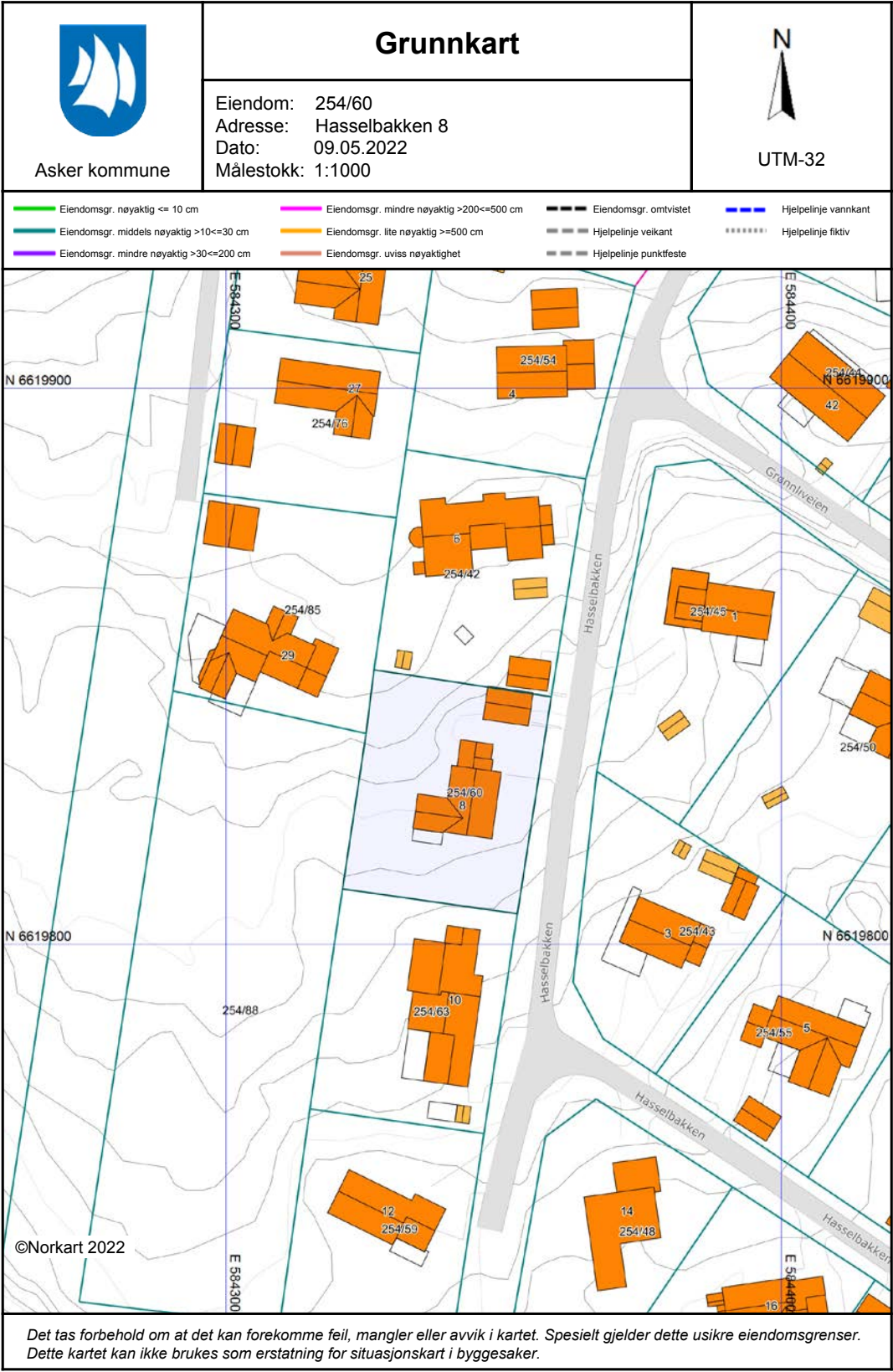
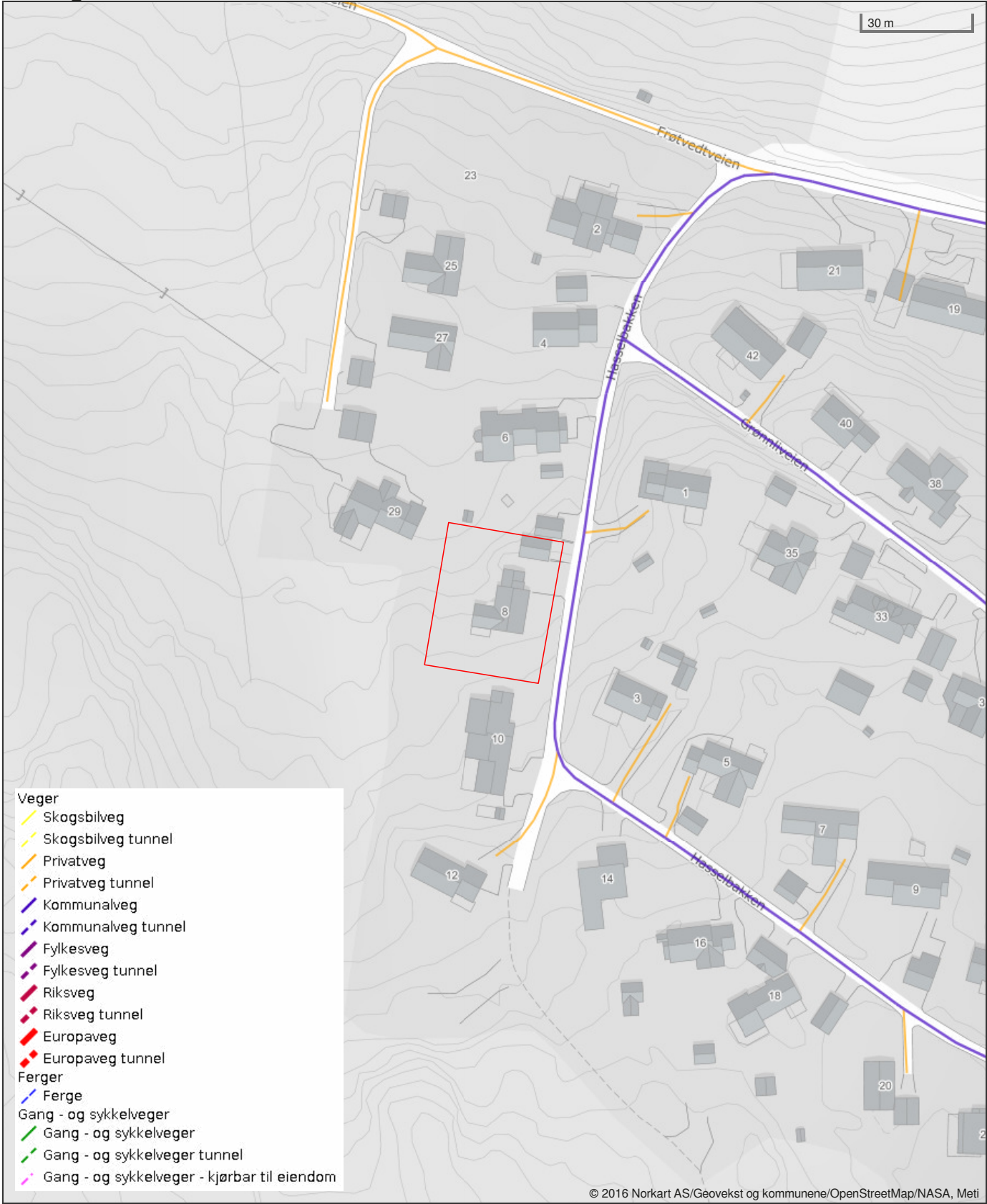
Røyken den 7/8-98

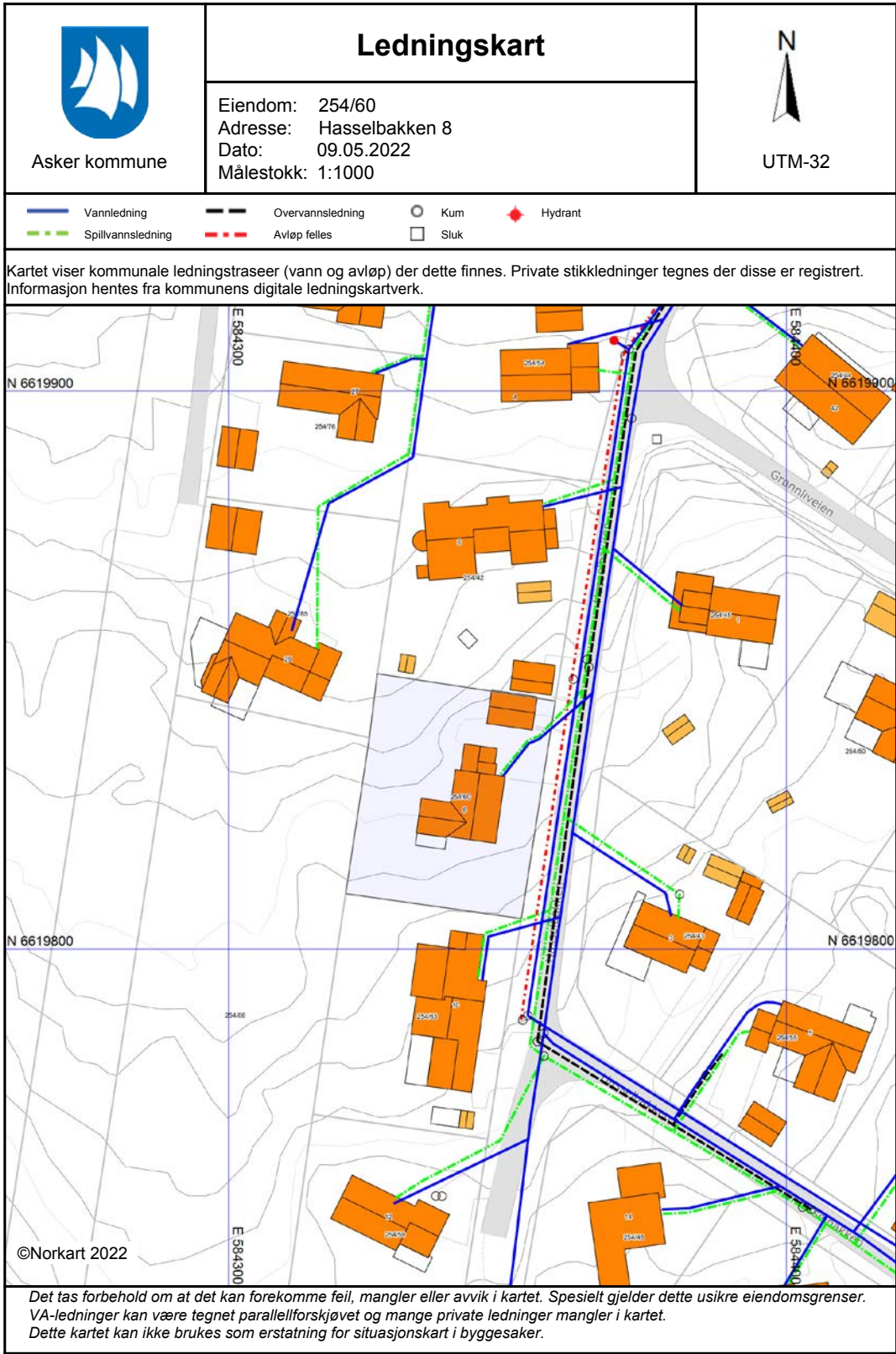
Terje Martinsen
ordfører





Vegstatuskart for eiendom 3025 - 254/60//







Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 09.05.2022



Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	254	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hasselbakken 8, 3474 ÅROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	4 782,60 kr
Feiing	323,00 kr
Renovasjon	4 683,00 kr
Vann	3 597,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

AKTIV EIENDOMSMEGLING DRAMMEN
POSTBOKS 9716, 3001 DRAMMEN
3019 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0017 (Aleksander Myrvold)
Vår referanse: 2844619/18522727
Bestilling: C3 2022-05-10 40

Dato
10.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 403197 Embete: 90 Registrert: 18.8.1965 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3025 ASKER Gnr. 254 Bnr. 60 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

AKTIV EIENDOMSMEGLING DRAMMEN
POSTBOKS 9716, 3001 DRAMMEN
3019 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0017 (Aleksander Myrvold)
Vår referanse: 2844620/18522732
Bestilling: C3 2022-05-10 41

Dato
10.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
404534	90	5.12.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	254	60	0	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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Sk. m. h. 110,-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Røyken kommune v/ordfører Th. Nilssen

født
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Egil Dystvang, Huitfeldtsgt. 8b,

Oslo, født 22/7-1942
(Datum og årstall)

min/vår eiendom tomt nr. 61 av gnr. 54, bnr. 20, gitt

g.nr. 54 br.nr. av skyld mk. i Røyken herred')

matr.nr. i')

for en kjøpesum stor kr. titusenatthundresekstiåtte 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Salget er gjort på følgende almindelige betingelser for det regulerede areal av Frøtvedt, felt III:

1. Det pålegges hver grunneier å holde skråning, grøft og veikant i pussert og ordentlig stand utenfor sin tomt.
2. Av og blandt grunneierne velges en tilsynskomite på 3 medlemmer som skal ha tilsyn med at grunneierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter og som skal forestå vedlikeholdet av veibanen med stikkrenner og brøyting. Videre skal komiteen forestå eventuell opparbeidelse av, og ha tilsyn og forestå vedlikeholdet av friareal, og videre renhold og vedlikehold av felleskloakkene med kummer. Komiteen velger selv sin formann og kasserer.
3. Til dekning av utgiftene ved arbeider som forestås av tilsynskomiteen innbetaler grunneierne en årlig avgift til en vedlikeholdskasse hos kassereren som denne fører regnskap for.
4. Hvert år holdes grunneiermøte til valg av tilsynskomite (for 3 år), godkjenning av regnskapet for siste år og fastsettning av avgiften for neste år.
5. Bebyggelsen skal være åpen boligbebyggelse med en- eller to-mannsboliger på max. 2 etasjer uten innredning av loft. Uthus (garasjer) skal være på 1 etasje og ikke større enn nødvendig for villatomter av denne størrelse max. 35 m². På hver tomt tillates kun oppført ett våningshus eventuelt med nødvendig uthus.
6. Innredning av forretningslokaler, verksteder eller lign. tillates ikke. Dog kan bygningsrådet etter spesiell søknad tillate mindre lokaler av denne art når de, etter bygningsrådets skjønn, ikke bryter strekrets karakter av rent boligområde eller ikke virker skjæmmende eller generende for nabolaget.



Stempelmerker : kr. 110,00.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Røyken kommune v/ordfører Th. Nilsen

født
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Håkon Pettersen, Hunkelt. 7, Oslo 6,

født 15/6-1937
(Datum og årstall)

min/vår eiendom tomt nr. 61 av Fretvedt-feltet

g.nr. 54 br.nr. 60 av skyld mk. 0,03 i Røyken herred¹⁾

matr.nr. i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 10.166,-kronertitusenett hundresekstiåtte 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Salget er gjort på følgende almindelige betingelser for det regulerede areal av Fretvedt-feltet:

1. Det pålegges hver grunneier å holde skråning, greft og veikant i pussert og ordentlig stand utenfor sin tomt.
2. Av og blandt grunneierne velges en tilsynskomite på 3 medlemmer som skal ha tilsyn med at grunneierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter og som skal forestå vedlikeholdet av veibanen med stikkrenner og brøyting. Videre skal komiteen forestå eventuell opparbeidelse av, og ha tilsyn og forestå vedlikeholdet av friarealer, og videre renhold og vedlikehold av felleselekkene med kummer. Komiteen velger selv sin formann og kasserer.
3. Til dekning av utgiftene ved arbeider som forestås av tilsynskomiteen innbetaler grunneierne en årlig avgift til en vedlikeholdskasse hos kassereren som denne fører regnskap for.
4. Hvert år holdes grunneiermøte til valg av tilsynskomite (for 3 år), godkjenning av regnskapet for siste år og fastsettning av avgiften for neste år.
5. Bebyggelsen skal være åpen boligbebyggelse med en- eller to-manneboliger på max. 2 etasjer uten innredning av loft. Uthus (garasjer) skal være på 1 etasje og ikke større enn nødvendig for villatomter av denne størrelse max. 35 m². På hver tomt tillates kun oppført ett våningshus eventuelt med nødvendig uthus.
6. Innredning av forretningslokaler, verksteder eller lign. tillates ikke. Dog kan bygningrådet etter spesiell søknad tillate mindre lokaler av denne art når de, etter bygningrådets skjønn, ikke bryter strekets karakter av rent boligområde eller ikke virker skjæmmende eller generende for nabolaget.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 09.05.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	254	Bnr:	60	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hasselbakken 8, 3474 ÅROS						

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 ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m ³ pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Rett kopi bekräftes
Anders Ditle





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 eieendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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”

Rett 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 renoveret 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 riktige. 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 påreg-nelig 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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hasselbakken 8
3474 ÅROS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Oppdragsnummer: 1301230010

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@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 videreformidlet 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: 08.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre