

aktiv.

Rugdeveien 29, 1395 HVALSTAD

Familiebolig på 205 kvm med flere flotte uteplasser og utsikt. Separat u.etg. Garasje & elbil lader. Kun 5 min til tog!



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 217 890,-
Total ink omk.: Kr 8 167 890,-
Selger: Janne Hamarsnes
Arne Andreas Hamarsnes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
P-rom/BRA: 201/205 m²
Tomtstr.: 420.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 349
Gnr. 1, bnr. 343
Gnr. 1, bnr. 345

Oppdragsnr.: 1110230013

Familiebolig på 205 kvm med flere flotte uteplasser og utsikt. Garasje & elbil lader. Kun 5 min til tog!

Velkommen til Rugdeveien 29 - Presentert av Håkon Dybvad v. Aktiv Asker.

Eiendommen ligger i en blindvei i trivelige omgivelser på Hvalstad/Vakås. Nærområdet er ideelt for barnefamilier med kort vei til skoler, barnehager, Holmen idrettsanlegg, dagligvarehandel, kollektiv transport og turmuligheter. Boligen går over tre plan med god planløsning og fine uteplasser på begge sider av boligen.

Inneholder:

U. etg. med egen inngang: stue, gang/kontor, kjøkken, soverom, bad og bod. U etg. benyttes separat og trapp opp er demontert, men kan re-monteres.

1. etg. : entré, sep wc, gang, soverom, stor stue med spisestueplass og kjøkken.

2. etg: gang, lekkert bad og 2 store soverom. Loft.

Det medfølger garasje med installert elbillader, samt p-plass.

Oppgradert med EPS fuktsikring.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
EPS - tilbud, utførelse og etterkontroll.	52
Tilstandsrapport	70
Egenerklæring	96
Andre vedlegg/ kommunal informasjon.	102
Energiattest	130
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 205kvm

P-rom 201kvm

BTA 224

Arealbeskrivelse

Tomannsbolig

Bruksareal

Kjeller: 76 kvm Stue, gang/kontor, kjøkken, soverom og bad. Bod med adkomst via bad.

1. etasje: 79 kvm Entre, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken. Areal under trapp.

2. etasje: 50 kvm Gang, bad, 2 soverom.

Primærrom

Kjeller: 74 kvm Stue, gang/kontor, kjøkken, soverom og bad.

1. etasje: 77 kvm Entre, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje: 50 kvm Gang, bad, 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

420.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med beplantning og plen. Den ligger i etablert boligstrøk.

Beliggenhet

Rugdeveien 29 har en attraktiv beliggenhet i blindvei på populære Hvalstad. Området er kjent som barnevennlig og rolig med god forbindelse til Holmen og Asker, samt Oslo og Drammen via E18. Eiendommen ligger solrikt til på en høyde med flott utsikt i flere retninger, bl.a. mot Holmen og fjorden. Matvarehandelen kan bl.a. gjøres på Kiwi på Hvalstad, Matkroken på Vakås eller Meny på Holmen.

Nærområdet byr på både landlige, sjønære og delvis urbane omgivelser. Mot Hvalstad skole er det flott kulturlandskap, Holmen byr på shopping og et flott badeanlegg strand og svømmehall. De lett tilgjengelige kystområdene gjør det enkelt å løpe treningsrunden langs sjøen eller å rusle søndagstur med familien. Svært gode turmuligheter i nærheten mot Skaugumsåsen og Semsvannet. Om vinteren går det flotte, preparerte løyper fra Jansløkka. Askerhallen ligger en kort biltur unna og er en kombinert idretts- og ishall. Ved hallen ligger Risenga svømmehall som er et flott badeland med alle fasiliteter. I tillegg er det treningssenter, tennisanlegg og ridesenter i området.

Holmen Idrettspark tilbyr is- fjell- og turnhall, tennisbaner og Holmenhallen. Her arrangeres det en rekke fritidstilbud som ishockey, håndball, turn, fotball, langrenn med mer. Dette er også hjemmet til Holmen Idrettsforening som blant annet arrangerer fotballcuper og lignende i helgene. I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand og båthavn og velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/treningsstudio. Like ved Holmen senter finner du også den nye svømmehallen som ligger på Holmenskjæret.

Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Her finner du bl.a. Fuji Sushi, TukTuk med autentisk Thailandsk mat og Rå smak med både butikk og servering. Her kan du svinge innom Spiseriet for et deilig måltid, eller kjøpe med noen gode råvarer hjem. Pop vinbar i Strøket har et bredt utvalg vin og en innbydende atmosfære. Strauss, Askers lokale sportsbar med uteservering på sommerstid, Delikatessebutikken Petra og dagligvarebutikken Handlekraftig med kortreist og økologisk mat. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantening og Bondens marked.

Om sommeren er det yrende liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Semsvann, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt. Asker er et populært næringsområde for mange viktige selskaper, spesielt store selskaper i teknologi- og offshore- bransjen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av småhus- og villabebyggelse. På nedsiden av skrenten mot syd er det næringseiendom.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommer sokner til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Læringsverkstedet Bjørndalen, Rudolf Steinerbarnehagen og Hvalstad barnehage. En kort sykkeltur tar deg til nye Hvalstad Aktivitetspark, som ligger i tilknytning til Hvalstad barneskole. Parken åpnet nylig og har fort blitt en populær og sosial møteplass for idrett, aktivitet og lek. Aktivitetsparken består bl.a. av en kunstgressbane, rullepark, treningspark og et område for klatring og frilek. Rulleparken er tilrettelagt for sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og bmx. Parken har ført til et fint løft for nærområdet, skolen og for det frivillig drevne idrettslaget.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til offentlig kommunikasjon med ca. 10 minutters gange til Vakås stasjon og noen minutters gange til Ravensborg busstopp.

Bygningssakkyndig

Geir Anders Bakke Randen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig fra 1979, oppført på grunnmur av Leca. Antatt støpt såle mot grunn. Etasjeskiller av tre antatt isolert etter eldre krav. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. 2 yttervegger er oppført i mur med puss. Saltak med takkonstruksjon i tre. Tekket med shingel. Renner og nedløp i stål.

Det er fremlagt noe dokumentasjon på div arbeider som er utført i boligen. Det er fremvist div bilder av oppussing. Dokumentasjon på rørleggerarbeid ved oppussing av bad er ikke fremvist. Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger samsvarserklæringer på utført elektriker arbeid i boligen. Samsvarserklæringer henviser til beskrivelse på faktura. Det er anbefalt at hjemmelshaver systematiserer og sikrer at fakturaer samsvarer med erklæringer på utført arbeid. Dette ble ikke gjennomgått på befaringsdagen. Viktig at ny eier setter seg inn i dokumentasjon som evt vil foreligge ved salg.

Innhold

Inngangsparti | Velkommen inn!

Eiendommen har et pent opparbeidet inngangsparti med steinlagt trapp ned fra adkomstveien og gruslagt tun. Herfra er det adkomst til hagen på forsiden av boligen, samt nydelig platting med utsikt mot Holmen og fjorden. Hagen er pent stelt og har god plass til enkel møblering, samt plantekasser - Perfekt for de med grønne fingre! Denne siden av boligen vender mot nordøst og byr på deilig morgen- og formiddagssol. Plattingen er et koselig sted å nyte morgenkaffen på rolige helgedager. Inngangspartiet er overbygget, noe som gir ly mot nedbør. Inne i boligen blir man møtt av et praktisk vindfang med plass til klesoppheng, skoskap eller lignende. I gangen innenfor er det en romslig skyvedørsgarderobe med speildører hvor man kan oppbevare yttertøyet. Fra entréen har man videre adkomst til wc, kjøkkenet og stuen, samt et av soverommene.

Stue | Lys og luftig med gode vindusflater

Boligen har en lys og koselig stue med store vindusflater og en allsidig planløsning. Det er god plass til både spisestue ved kjøkkenet og sofagruppe med tv-løsning ved vinduene. Vinduene og glassdør ut til terrassen gir hyggelig utsyn mot terrassen og hagen på baksiden av boligen, samt godt, naturlig lysinnslipp. Langs veggen ved tv-stuen er det satt inn en peisovn. I tillegg til å by på peiskos er dette en behagelig ekstra varmekilde på de kaldeste dagene. Peisovnen ble installert ny i 2016. I underetasjen finner du en hyggelig kjellerstue. Den ekstra stuen er et kjærkomment rom som kan gi flere, gode bruksmuligheter. Rommet passer perfekt når barna har venner på besøk, eller når man vil trekke seg helt tilbake og nyte en film eller god bok. Her er det også en peisovn som gir deilig stemning til fredagsfilmen. Peisovnen ble installert i 2015. Stuen har egen inngang utenfra.

Kjøkken | Praktisk med mye god lagringsplass

Kjøkkenet ligger rett rundt hjørnet fra stuen i 1. etasje tilgjengelig fra stuen. Kjøkkenet er fra 2015 og har en smart planløsning som gir gode lagringsmuligheter og arbeidsflater. Det er innredning langs to av veggene med både over- og underskap. Frontene er gråtonet og profilerte og er utstyrt med metallhåndtak. Benkeplaten er i slitesterk laminat og har en nedfelt stålkum. Over benken på innerveggen er det lagt fliser på veggen som gir enklere vedlikehold og forhindrer skade på veggen som følge av vannsprut. Hvitewarene er hovedsakelig integrert og inkluderer stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskapet er frittstående, men vil medfølge. Ventilatoren er vegghengt og har utkast til det fri.

I underetasjen ligger et til kjøkken, installert i 2014. Her er det svarte, slette fronter og innredning langs tre av veggene. Hvitewarene her inkluderer integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskinen medfølger, mens kjøleskap kan medfølge om ønskelig.

Uteplass | Flere fine uteplasser, en med sjøutsikt

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sydvestvendt terrasse. Her er det gode solforhold fra morgentil ca. 19-tiden på sommerstid. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til lounge, spiseplass, grillplass og lignende. Fra terrassen er det adkomst til hage med plen via trapp. Her kan barna leke mens de voksne slapper av i ettermiddagssolen. Det er installert markise for de aller varmeste dagene. I tillegg til terrassen er det en platting mot nordøst. Denne byr på fin utsikt mot Holmen og fjorden. Det er god plass til lounge eller lignende.

Soverom | Gode rom for alle aldre

Det er fire gode soverom i boligen som ligger fordelt over de tre etasjene. Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og er av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng med nattbord. Rommet har et behagelig fargevalg som gir en avslappet atmosfære. Det er utgang til sydvestvendt balkong fra hovedsoverommet, samt fra soverommet vegg-i-vegg. Begge soverommene i etasjen er utstyrt med romslige garderobeskap. De øvrige soverommene er godt egnet som barnerom, gjesteværelse eller kontor, avhengig av behov. Rommene har plass til seng og/eller arbeidspult. Soverommet i underetasje har også garderobeskap.

Bad/wc | Alt en familie trenger

Boligen har to bad og et gjestetoalett. Badet i 2. etasje en pen utforming med flislagte vegger og gulv. Det er innlagt gulvvarme som gir en deilig start på dagen. Badet ble pusset opp i 2014, dette gjelder også badet i underetasjen. Badet er utstyrt med toalett, frittstående badekar, servantinnredning med underskap, speil og dusjhjørne med glassdører. Badet i underetasjen holder en tilsvarende standard med fliser på vegger og gulv med innlagt gulvvarme. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning med underskap, speilskap med belysning og dusjhjørne med glassdør. Begge badene har mekanisk ventilasjon og opplegg for vaskemaskin. Gjestetoalettet i 1. har malte flater på veggene. Av utstyr er det her gulvstående toalett og servant.

Beskrivelse av innvendige overflater:

U.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater, pusset mur og flislagte vegger på bad.

Himling med plastbelagte plater, trepanel og malte plater

Gulv med parkett, fliser og malt betong

1.etg:

Vegger med stående trepanel, mdf plater, malte plater og tapet

Himling med trepanel og malte plater

Gulv med parkett, fliser og malt belegget på toalettrom.

2.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater og fliser på bad

Himling med trepanel og malte plater

Malte gulvbord og fliser på badegulv.

U. etg. 76 kvm BRA / 74 kvm P-rom: Stue, gang/kontor, kjøkken, soverom, bad og bod med adkomst via bad.

1. etg. 79 kvm BRA / 77 kvm P-rom: Entré, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken og areal under trapp.

2. etg. 50 kvm BRA / P-rom: Gang, bad og 2 soverom.

Garasje 16 kvm BRA.

Det er i tillegg kaldtloft/lagringsloft, men dette er ikke målbart grunnet takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innvendig adkomst til underetasje/hybel fra 1. etasje. Det er lovkrav til innvendig adkomst dersom underetasjen skal kunne benyttes som hybel. Dette kan løses ved gjenetablering av trappeadkomst. Det er installert loftsluke med trapp mellom etasjene. Konferer megler ved spørsmål.

Kjøkken og bad i underetasje er i opprinnelige bygningstegninger omtalt som bodareal. Det er ikke fremlagt godkjenning for innredning til bad og kjøkken. Soverom og kontor i underetasjen er opprinnelig tegnet som vask/tørk og hobbyrom.

Standard

«Merk - I juli 2024 har eier fått montert EPS fuktsikring og gjort en del øvrige oppgraderinger. Se vedlegg og les mer under "standard".

Arbeid gjort i juli 2024 ifm Fuktsikring:

Drenering ute; Gravd langs kjøkkenveggen + under vannkran ute, og langs stueveggen, fra verandaen ut. Lagt til knotteplast så det overlapper allerede knotteplast/dreneringsplast, og lagt på topplister på dette.

I stue underetasje: pga EPS fuktsikr. "Elektroder" satt inn i grunnmur: fjernet plasten som var inni veggen og bedret lufting bak isolasjon og "wall 2 paint" plater utenpå (på 2 vegger, istedenfor panel som det var. Da det var 2 vegger som måtte åpnes) og malt hele stua på nytt (inkl tak). På soverom er det også bedret lufting etc inni veggen, men der er de gamle mdf panelplatene gjenbrukt. Se også vedlagte dokument fra EPS Fuktsikring AS. Ny fuktmåling skjer ca en mnd etter fuktsikringen (i uke 34)

Det er lagt nytt gulv på det soverommet, BerryAlloc laminat (i tilsvarende farge som stua) og rommet er nymalt.

Takstmannens vurdering ved TG2 iht Eierskifterapport datert 16.10.2023:

Yttervegger

Påvist svertesopp. Alder på kledning. Tørkesprekker og skader på enkelte kledningsbord. Forhøyede fuktverdier.

Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder på enkelte vinduer.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Vurderes da forventet tid for utskiftning er oppnådd/passert. Noe ansamling av mose på takflate mot Sør.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav. Terrassebord har tørkesprekker og til dels fuktskader. Utbedring bør foretas.

Bad 2.etg Overflate gulv

Bom i flis. Noe avvik på fall.

Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran på vegger.

Bad u.etg Overflate vegger og himling

Vurderes da fliser på vegger er veldig ujevne.

Bad u.etg Overflate gulv

Bom i flis

Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran.

Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv. Sprekk i fuger over benk. Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.

Kjøkken u.etg

Manglende lekkasjevarsler. Manglende komfyrvakt. Bom i flis.

U.etg/hybel Gulvets overflate

Fuktmåling i gulvbord med forhøyede verdier. Fukt i gulv sannsynligvis pga manglende drenering og trolig manglende sikring mot kapilærsug fra grunn.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Generelt manglende dokumentasjon på rørarbeid. Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner. Noe manglende isolering av kobberrør i bod i u.etg.

Varmtvannsbereder

Vurderes med tanke på alder

Ventilasjon

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Vurderes på bakgrunn av løse kontakter. Samt noe enkel kursfortegnelse i u.etg.
Manglende dokumentasjon (Samsvarserklæringer mangler beskrivelse).

Takstmannens vurdering ved TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
Mindre riss i grunnmur. Ingen synlig drenering. Manglende toppliste på grunnmursplast.
Ikke mulig å påvise fungerende grunnmursplast mot Vest og Sørside. Takstmannens
prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Terrengforhold

Fall mot grunnmur mot Sør og Vest. Dette skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur.
Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter.

U.etg/hybel Veggens og himlingens overflater

Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

U.etg/hybel Fuktmåling og ventilasjon

Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegger. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Kostnad ved TG 3 er satt på overflate gulv og vegger.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger.

"Innbygget" oppvaskmaskin: døren kan ikke åpnes helt opp da frontplata er limt direkte
på. IKEA fører ikke det skinnesystemet som trengs på denne maskinen lengre.

Moderniseringer og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

- Pusset opp kjøkken i 1.etg i 2015
- Nytt kjøkken i u.etg 2014
- Pusset opp begge bad i 2014
- Nytt takvindu og himling på bad i 2.etg Oktober 2023
- Ildsted i 1.etg Januar 2016 (eier har bildedokumentasjon)

Parkering

Det medfølger garasje på ca. 16 kvm med installert elbillader. Det medfølger også biloppstillingsplass ved siden av.

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

Panelovner

Varmepumpe

Varmekabler i enkelte gulv (Varmekabel på soverom i u.etg virker ikke)

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 343

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Avløp 3 741,12 kr

Feiing 676,00 kr

Renovasjon 4 847,00 kr

Vann 3 079,12 kr

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

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 988 667

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 7 159 200

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Selger hadde et strømforbruk på 20 698 kwh i 2022.

Boligen er tilknyttet bredbånd/kabel-tv fra Telia til kr. 857,-/mnd.

Boligen er forsikret gjennom NSF Forsikring via DNB til ca. kr. 9 200,-/år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 349 i Asker kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 343 i Asker kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 345 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3025/1/349:

25.10.1983 - Dokumentnr: 25719 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3025 Gnr:1 Bnr:337

01.01.2020 - Dokumentnr: 1561383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:1 Bnr:349

25.10.1983 - Dokumentnr: 25719 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3025 Gnr:1 Bnr:337

01.01.2020 - Dokumentnr: 1561383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:1 Bnr:349

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.02.1979.

Mange tiltak i Asker mangler midlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Kommunen gir ikke ferdigattest på tiltak som er søkt om før 1. januar 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/>

Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Delarealer Delareal 23 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn H560_2

Delareal 421 m

BestemmelseOmrådenavn [8

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 421 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 842 m
BestemmelseOmrådenavn [7
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202016014
Navn E18 Slepnden-Drengsrud
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.2016
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02204C
Navn Omreg. for del av GNR.1 Vogellund, del av GNR.29 Brusset og GBNR.29/114
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.08.1979
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/70/4C_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 421 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde
Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf
Type A
Beskrivelse Boligområder med spesielle kvaliteter

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut. Det er ingen byggemeldt utleiedel.

Underetasjen fremstår i dag som en hybel, uten innvendig adkomst mellom denne og hoveddel. Det gjøres oppmerksom på at det er lovkrav til innvendig adkomst dersom underetasjen skal kunne benyttes som hybel. Dette kan løses ved gjenetablering av trappeadkomst. Trappen er demontert, ligger i garasjen og medfølger boligen ved salg. Konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,00))

217 890,- (Omkostninger totalt)

8 167 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 217 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

27.08.2024

































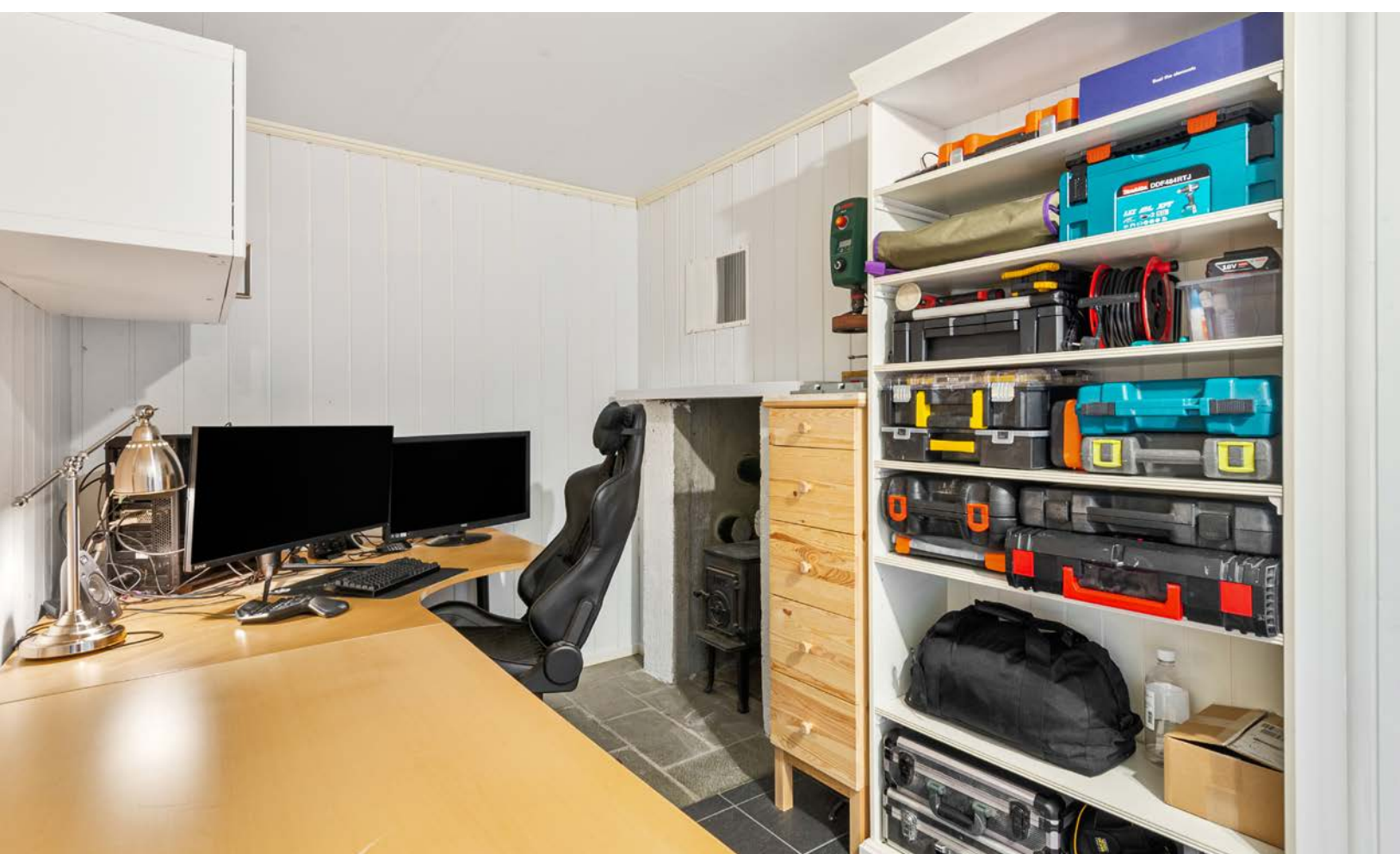
















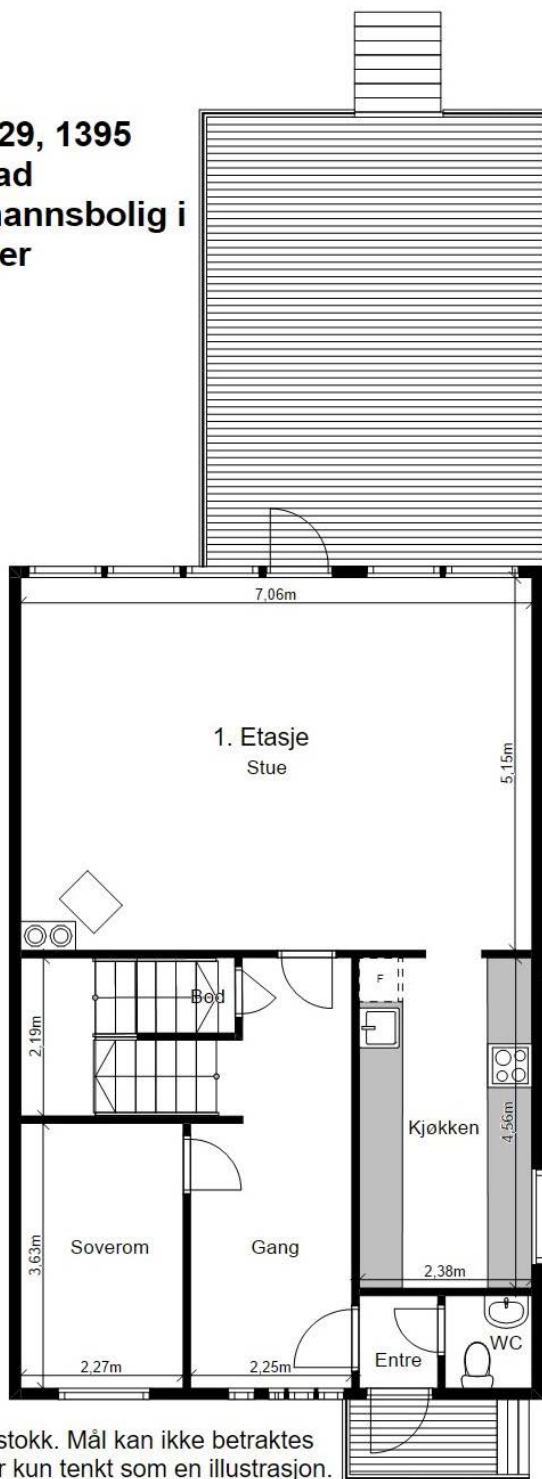








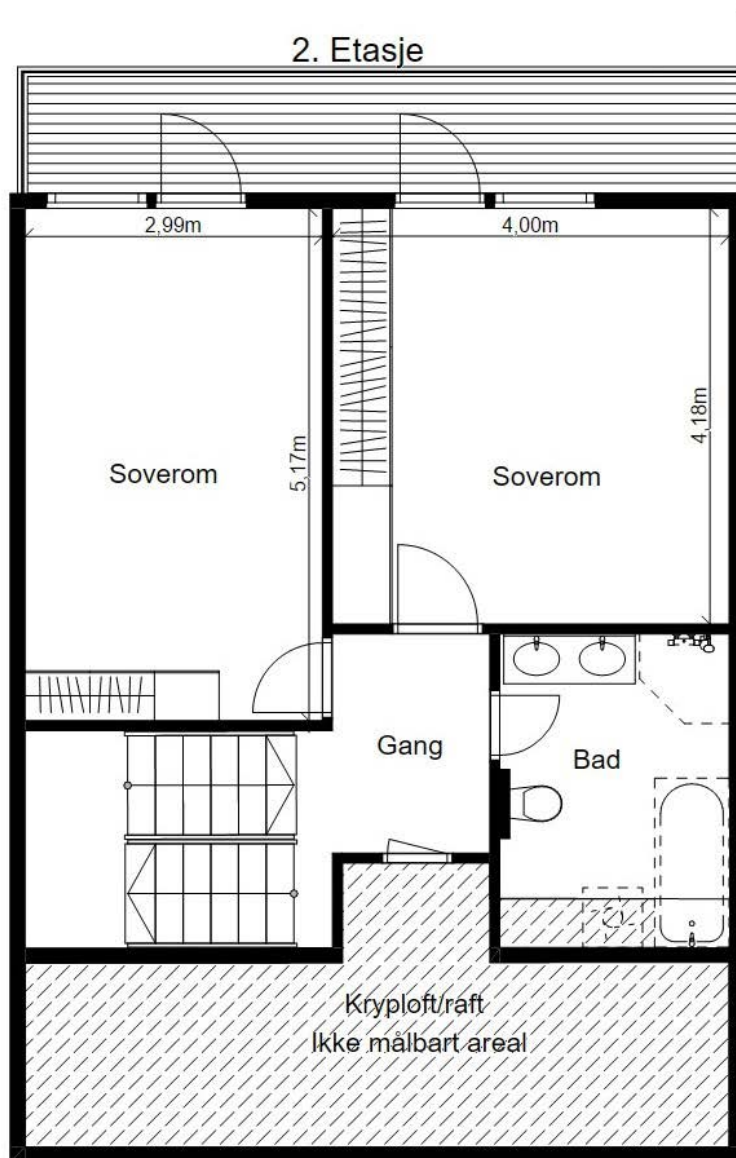
**Rugdeveien 29, 1395
Hvalstad
Vertikaldelt 2-mannsbolig i
3 etasjer**



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

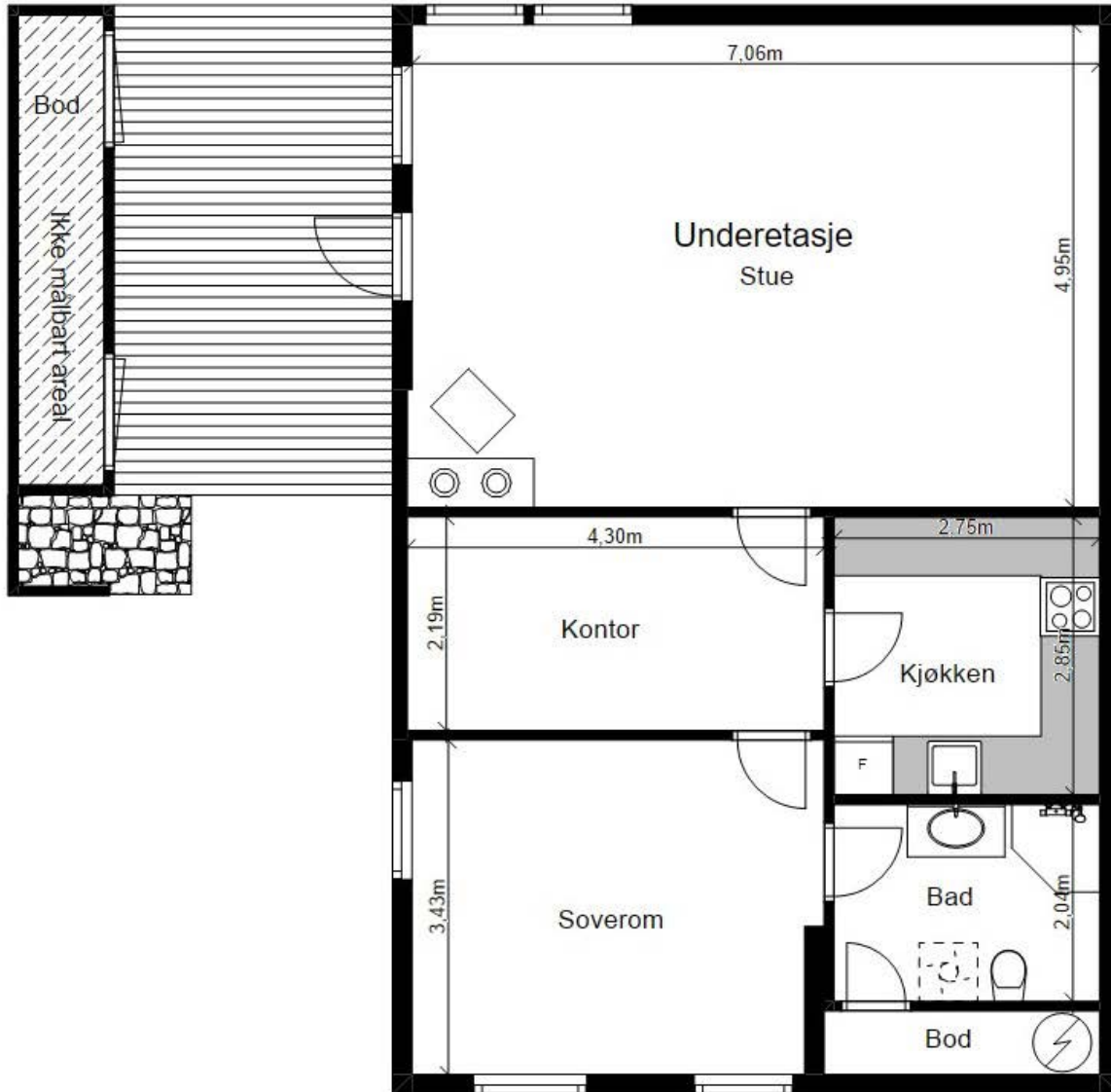
Rugdeveien 29, 1395 Hvalstad Vertikaltdelt 2-mannsbolig i 3 etasjer



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Rugdeveien 29, 1395 Hvalstad Vertikaltdelt 2-mannsbolig i 3 etasjer



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Dato: 19.04.2024

Tilbud på fuktsikring med pulserende elektrosmose

Kunde	: Arne Hamarsnes
Adresse / P.nummer / sted	: Rugdeveien 29, 1395 Hvalstad
Kontaktperson	: Arne Hamarsnes
Telefon:	: 41337996
Epost:	: arne.a.hamarsnes@gmail.com
Fakturaadresse: (E-post / EHF)	: arne.a.hamarsnes@gmail.com
Monteringsadresse: (hvis avvik fra adresse)	:

Dokumentasjon:

Det er lovpålagt å merke med minimum CE merke og levere med nødvendig dokumentasjon / samsvarserklæring på elektriske produkter.

Kan ikke dette oppfylles, er produktet ikke tillatt omsatt i Europa.

[\(les Lovdata\)](#)

Be om dette FØR man får installert fastmonterte produkter (sammen med tilbudet?) så er du sikker på at minimumskravet er oppfylt.

EPS-fuktsikring har all nødvendig dokumentasjon (Se vedlegg).

Teknisk godkjent og sertifisert.

Sikkerhetstestet bl.a. mot brann, stråling, berøring, giftstoffer, støyfri, miljøvennlig, vedlikeholdsfritt m.m

Titan-elektroder Grade 5 (benyttes bl.a. i flyturbinder og båter). Korroderer ikke.

EPS-fuktsikring oppfyller alle krav til merking



Vårt produkt er sertifisert av en nøytral instans Norske [NEMKO og oppfyller alle krav til merking og dokumentasjon.](#)

[Les mer om krav til produktmerking og dokumentasjon](#)

Eksempel på ikke godkjent merking



DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB) kan ikke se at produktet har tilstrekkelig merking slik at det kan identifiseres og vurderes om det oppfyller sikkerhetskravene i regelverket.

Tilbud og beskrivelse er basert på visuell befarings foretatt den:	18.04.2024	av:	Tommy	<input checked="" type="checkbox"/>
			David	<input type="checkbox"/>
			Tor	<input type="checkbox"/>
			Andre	<input type="checkbox"/>

På befaring ble det observert følgende symptomer på fukt

Indikasjoner på kapillært oppsug:

Saltutslag - flassing/bobler av maling - puss løsner/forvitrer - tapet løsner.



Indikasjoner på kondens / høy luftfuktighet.

EPS-systemet har begrenset innvirkning på kondens.

Det anbefales på generelt grunnlag bedre ventilasjon/luftsirkulasjon/utlufting evt avfukter.



[LES MER OM FUKTPROBLEMER OG KAPILLÆRT OPPSUG](#)

Andre observasjoner

Beskrivelse av utstyr og type montering av EPS-fuktsikring

Ingen mur er lik. For å oppnå det beste resultatet velges det monteringsmaterieill, monteringstype og EPS-sentral og evt. slave som sikrer et godt resultat.

EPS-systemet har ingen begrensninger når det gjelder type mur eller omfanget av en installasjon.



Nemko sertifisert EPS-digitalstyrt sentral

Digital Murtørker 4

Digital Murtørker slave - pulsmønstreforsterker

[LES MER OM SERTIFISERING OG VÅRE DIGITALE SENTRALER](#)



Titan Grad 5 - EPS-elektroder

Dyptgående elektroder

Langsgående elektroder

[LES MER OM TITAN-ELEKTRODER OG TYPE MONTERING](#)



Type jording

Via 220V standard stikkontakt (standard)

Annet (alternativ)

Tiltak kunden må utføre/iverksette før og etter montering av EPS-fuktsikring

Før montering av EPS-fuktsikring:

Kunde har innkledd vegger. Risikokonstruksjon m/plast. indikasjoner på kondensdannelse bak kledning.
kledningen må fjernes for montering (mrkt rødt) minimum nederste 100cm. vi monterer dybdeelektroder (trekkes bak lektere)
Jordet stikk

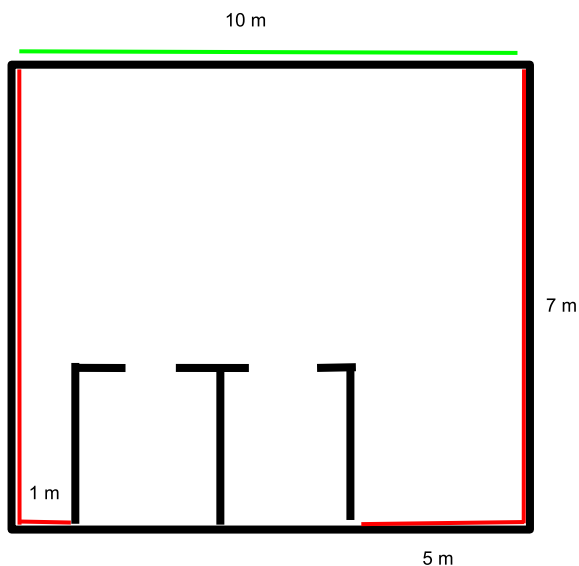
Etter montering av EPS-fuktsikring:

Arbeidsbeskrivelse

Montering av elektroder og ledning	Standard montering, ledning limes på veggen mellom elektroder
Montering av EPS-sentral og undersentral	EPS sentral standard
Montering av elektroniske kontrollpunkter	Nei

Beskrivelse:

Vi monterer dybdeelektroder (trekkes bak lektere)



Grønn strek er ledningstrekk
rød strek er standard montering (åpen)
kledning må fjernes nederste 100cm

Avvik / tilpasninger kan forekomme.

MERK!

Vi må ha tilgang til 220 V jordet stikkontakt for å få montert EPS-sentralen.

Alle lokaler må være ryddet slik at vi har adgang til alle vegger, minst 1 meter klaring ut fra vegg.

Hvis det ikke er ryddet slik at tilgang til vegger er mulig, belastet frammøte av montør med kr 6000,- eks mva

Ut i fra beskrivelse, valg av utstyr og monteringsstype kan vi gi følgende tilbud på EPS-fuktsikring:

Beskrivelse	Antall	Pris pr stk	Rabatt	Pris eks mva
EPS styringssentral - Digital Murtørker 4	1	42500	20,00%	34000
Elektroder - Titan Grad 5	Totalt	9000		9000
Montering/festemateriell iht skisse/beskrivelse	Totalt	12000		12000

Slissing / Innfelt ledning - Oppstart (fast pris) se tillegg nedenfor

Slissing / Innfelt ledning - pr meter se tillegg nedenfor

Sum tilbud		eks MVA		55000
		25% MVA		13750

Sum tilbud		Inkl MVA		68750
-------------------	--	-----------------	--	--------------

Tilleggstjenester: Må bestilles separat

		pris eks mva	pris inkl mva
Funksjonskontroll	Tillegg	2000	2500
Slissing / Innfelt ledning - Oppstart (fast pris)	Tillegg	3000	3750
Slissing / Innfelt ledning -pr pr meter	Tillegg	480	600

Informasjon vedrørende innfelt slisset/ledning.

Noen vil slisse/felle inn ledning og elektroder kun på deler av montering og noen vil slisse alt.

Slissing i mur er definert som "Varme arbeider" noe som krever forberedelser, ekstra materiell og sertifikater av utførende montører.

Vi har derfor satt en fast pris for oppstart, kr 3000,- eks mva / kr 3750 inkl mva. I tillegg tilkommer selve arbeidet.

Det slisses spor i veggen hvor elektroder/ledning legges. Det sparkles over. Kunden må selv finpusse og evt male over.

Det vil også bli en del støv slik at møbler og ting bør tildekkes på forhånd. Kunden kan slisse/sparkle selv.

Pris/arbeidsbeskrivelse: fremgår av tilbud.

Betalingsfrist: 30 dager etter utstedt faktura.

Tilbudets varighet: 30 dager fra tilbudsdato

Leveringstid : Etter avtale

3 siste sider:

Beskrivelse av virkemåte

Leveringsvilkår/garantier

Trenger du finansiering har vi en avtale med Eiendomsfinans AS. De kan gi deg tilbud på alt fra refinansiering til usikret lån uten kostnader for deg .

Les mer om hvordan vår kontaktperson, Ruben kan hjelpe deg videre. [Les mer og kontakt han her!](#)

EPS-systemet etter montering - virkning - effekt

EPS-systemet er aktivt når:

Den grønne og den midterste rød lampen på undersiden av sentralen blinker vekselvis samt at det kommer tre omtrentlige forskjellige verdier i LCD displayet.

Tørkeprosessen:

EPS-systemet trenger tid for å tørke ut konstruksjonen. Tidsbruken vil variere individuelt etter den aktuelle konstruksjon., type konstruksjon (Leca, betong, tegl osv) samt selve kvaliteten på veggen.

De første ukene er det normalt størst virkning. Derfor kan vi allerede etter 2 - 4 uker etter installasjon foreta en kontrollmåling.

Hvordan eksisterende fukt i veggene avtar/redueres kommer an på type vegg, evt overflatebehandling osv.

I bærende innervegger, over elektrodene, må eksisterende fukt fordampe ut i kjelleren på normal måte. Dette gjelder delvis også yttervegger.

EPS-system stopper fuktvandringen i muren uten å ha direkte virkning på Tresonitt/Siporex. Også her foregår tørking av vegg på naturlig fordampning.

Effekten av uttørkingen kan føre til ytterligere saltutslag/maling som flasser så lenge uttørkingen pågår. Over tid kan fukten ha "vasket" vekk sementen mens sanden ligger igjen. Denne kan da drysse under tørkeperioden.

Etterarbeid etter montering av EPS-system:

Hvis man vurderer å male veggen bør man benytte diffusjonsåpen maling.

Diffusjonsåpen silikatmaling / kalkbasert maling har vist seg å gi best resultat. Er du i tvil, kontakt fagfolk.

Hvis man vurderer å isolere/kle veggene innvendig bør man kontakte fagfolk på dette område. Feil oppsatt isolasjon og kledning kan føre til at det dannes kondens mellom kledning og murvegg (risikokonstruksjon).

Dette har ikke noe med EPS-systemet å gjøre, som stopper kapillært opptrekk/fuktvandring fra grunn i murkonstruksjoner.

Garantier og betingelser.

1) Befaringer/montering og overtakelse.

Tilbudet og leveransen baserer seg på en visuell befaring ("tilbudsbefaring") av den konstruksjon som systemet skal virke på.

Kunden plikter ved første befaring å opplyse selgeren om alle forhold han vet eller burde vite kan være av betydning for systemets virkemåte, herunder om han vet eller burde vite om noen av de forhold som nevnt i punkt 2. Kunden kan ikke senere gjøre gjeldende som feil eller mangel forhold som skyldes svikt i hans opplysningsplikt.

2) EPS systemets egenskaper.

EPS-systemet er et elektroosmosisk system som fjerner og motvirker fuktvandring/fuktopptrekk i konstruksjoner. Systemets hovedanvendelsesområde er fuktproblemer som følge av kapillærøppusug/manglende kapillærbrytende lag i murkonstruksjoner.

Nærmere om systemets egenskaper - forbehold - begrensninger.

Selgeren tar forbehold mot tap, skader eller ulemper som skyldes fukt eller fuktinntrenging i konstruksjoner og som har sin årsak i:

- bruk av diffusjonstett maling, diffusjonstett puss, eller annen diffusjonstett behandling av overflater,
- sprekker, eller annen svikt i konstruksjoner som medfører ekstraordinær inntrenging av vann,
- fuktinntrengning som kommer ovenfra eller over bakkenivå,
- fukt som følge av kondens, høy luftfuktighet, dårlig luftsirkulasjon.
- fukt som følge av brudd, lekkasjer eller annen svikt i vann- eller avløpsledninger,
- ekstraordinære grunnforhold,
- strømbrydd, eller manglende tilsyn med kontrollboksen i EPS-systemet og dens funksjon,
- brudd eller skader på ledninger, elektroder eller annen del av EPS-systemet, som ikke skyldes selgeren eller personer han svarer for,
- øvrige ekstraordinære forhold som ikke kunne eller burde vært oppdaget ved tilbudsbefaringen,
- dårlig jording, feil på jording. Jording i hus/bygg er huseiers ansvar,
- arbeider på eller ved konstruksjonen som ikke er utført i samsvar med gjeldende byggetekniske forskrifter eller i samsvar med gjeldende byggetekniske standarder,
- fukt i områder hvor EPS elektroder ikke er montert,
- kjellerlukt som følge av kondens eller annen fukt i områder hvor EPS ikke er montert.

EPS-systemet trenger tid for å tørke ut konstruksjonen. Tidsbruken vil variere individuelt etter den aktuelle konstruksjon. I tilfelle det skal foretas arbeider på konstruksjonen som maling, kledning, o.s.v. etter montering av EPS-systemet, må kunden selv undersøke om konstruksjonen har en slik restfukt at arbeidene er forsvarlige.

Selgeren kan ikke i noen tilfeller holdes ansvarlig for tap, skader eller ulemper som skyldes at kunden ikke har undersøkt fuktverdi før arbeidene ble igangsatt, kundens valg av konstruksjonsløsninger, eller for øvrig for forhold som skyldes det arbeid kunden senere har latt utføre.

3) Reklamasjon - garanti - betingelser.

Kundens tilsynsplikt.

Kunden plikter å føre regelmessig kontroll med EPS-systemets kontrollboks og at den virker som forutsatt. Slik kontroll skal minimum foretas annenhver måned.

Reklamasjon.

Dersom det foreligger en mangel ved systemet, må kunden uten ugrunnet opphold etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget den, gi selgeren melding om at han eller hun vil påberope seg mangelen (reklamasjon).

Garanti.

Selgeren garanterer for EPS-sentralen og elektroder i 5 år regnet fra monteringsdato.

Garantien dekker kun utskifting (omlevering) av EPS-sentralen. Kunden kan ikke gjøre gjeldende øvrige mangelsbeføyelser enn krav på utskifting (omlevering) av EPS-systemets deler i garantiperioden. Eventuelle tilkomstutgifter for utskifting av deler dekkes av kunden.

4) Selgers erstatningsplikt.

Selgeren svarer ikke i noe tilfelle for:

- tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd),
- tap som følge av at tingen ikke kan nyttiggjøres som forutsatt (avsavn),
- tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort eller ikke blir riktig oppfylt,
- tap som følge av skade på annet enn salgstingen selv og gjenstander som den brukes til framstilling av eller som har nær og direkte sammenheng med dens forutsatte bruk.

Selgerens ansvar for øvrig er maksimalt begrenset oppad til den avtalte verdi for EPS-systemet.

5) Salgpant.

Selger har salgpant i det leverte system inntil fullt oppgjør har funnet sted.

Pantet dekker også forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger

Monteringsdato: 18.07.2024

FDV - samsvarerklæring - bruksanvisning

Kunde	: Arne Hamarsnes
Adresse / P.nummer / sted	: Rugdeveien 29, 1395 Hvalstad
Montert av	: EPS Fuktsikring AS David

Beskrivelse

EPS murtørker kan brukes overalt hvor fuktskader har oppstått. F.eks. i Leca, betong, tegl, lettbetong, steinmur og lignende. Systemet er basert på pulserende elektrosmose.

Montering av EPS-system (generell beskrivelse) utføres av sertifisert montør.

EPS-Sentral: Tilsluttes 220V jordet stikkontakt. Strømförbruk på ca 5W - 20W

Innvendig: Elektrodene monteres i vegger ca 20-50 cm over gulvnivå med en avstand 60 cm mellom hver.

Utvendig: Elektrodene monteres i vegger ca 10-50 cm over bakkenivå med en avstand 60 cm mellom hver.

Selve EPS-sentralen og elektroder kjøpes inn fra eksterne norske leverandører. Sentralen leveres med støpsel (220V) og gir svakstrøm ut til elektroder.

EPS-sentralen er Nemko sertifisert. Elektrodene er av Titan Grade 5.

Drift - vedlikehold - ettersyn

EPS-systemet er vedlikeholdsfritt.

Det kan utføres en enkel kontroll om systemet er i funksjon.

EPS sentralen - kontroll

- 1) Lysdioder skal blinke vekselvis grønt/rødt (i midten)
- 2) Ledning(er) skal være tilsluttet RØD kopling under EPS-sentralen.
- 3) At det er strøm i 220V kontakten hvor sentralen er tilkopleet.

Elektroder - kontroll

Hvis punktene ovenfor er ok skal dette ikke være nødvendig

Åpen montering; visuell kontroll av at ledningen ikke har skader

Skjult montering: Kontakt montør.



Miljøpåvirkning - HMS -referanser

Produktet inneholder ingen kjente helseskadelige eller allergifremkallende stoffer og utgjør ingen helserisiko - verken under montering eller vanlig bruk.

Produktet oppfyller krav iht til RoHS direktivet.

Avfallshåndtering

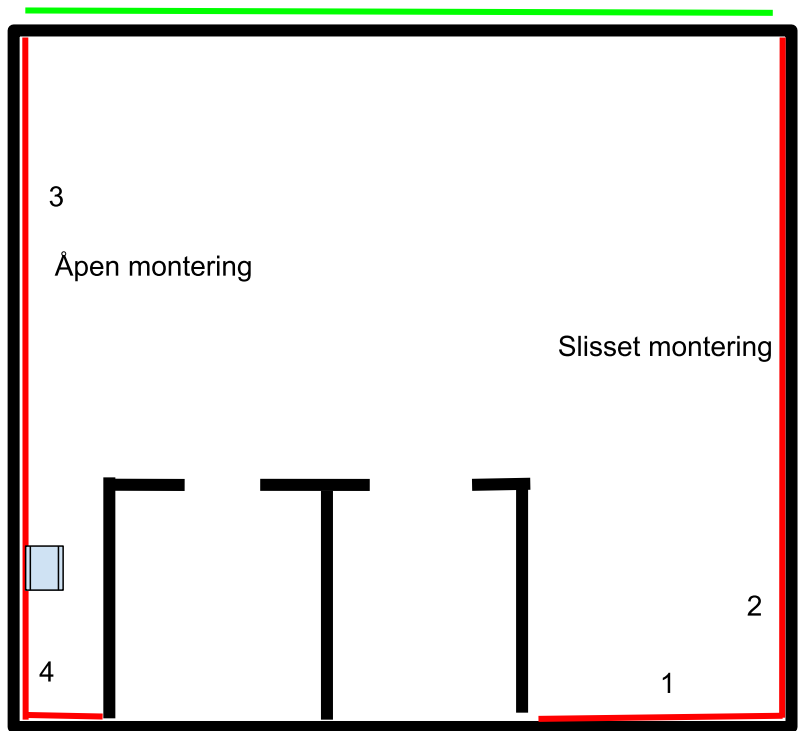
Som vanlig EE-avfall - leveres inn til gjenbruk

Utvikler/Hovedkontor

EPS Fuktsikring AS (tidl Fuktspecialisten AS)

Arbeidsbeskrivelse

Montering av elektroder og ledning	Både åpen og slisset montering med utvendig ledningstrekk
Montering av EPS-sentral og undersentral	Nei
Montering av elektroniske kontrollpunkter	Nei
Beskrivelse: Montert som beskrivelse i tilbud og tegning tilsier.	



Grønn strek er ledningstrekk

Samsvarserklæring for EPS-system type Murtørker 4

CERTIFICATE

Certificate No. P22226462

Applicant	Fuktspecialisten AS Årosveien 195 Slattum 1480 Norway	
Manufacturer	Fuktspecialisten AS Årosveien 195 Slattum 1480 Norway	
Factory	Norasport Industri AS Industriveien 14 Skedsmokorset 2020 Norway	
Project Number	PRJ0011744	
Product	Wall dehumidifier	
Model/Type Ref.	MURTORKER 4	
Ratings	85-264V 47-63Hz 2.8-1.6A	
Trademark	Fuktspecialisten	
Principal Characteristics	Class I	
A sample of the product was tested and found to be in conformity with	Safety	EN 60335-1:2002;A11;A1;A12;A2;A13;A14;A15 EN 62233:2008
	EMC	EN IEC 55014-1:2021 EN IEC 55014-2:2021 EN IEC 61000-3-2:2019;A1 EN 61000-3-3:2013;A1;A2
Validity	<p>This certificate documents conformity with the standards shown, and also applies as license for use of Nemko's name and certification mark. The certificate and license is valid as long as the applicable conditions are complied with, and provided that any changes to the product are notified to Nemko for acceptance prior to implementation.</p> <p>New standards or amendments to the standards may imply that the product design must be updated and/or that re-testing and re-certification is necessary.</p>	
Additional Information		
Additional model(s)	No additional models	
Signature	 Okhyun Jeon Certification Department	
Date of issue	17 / 10 / 2022	

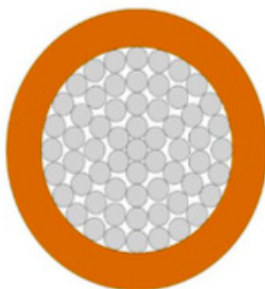
Nemko Group AS
Philip Pedersens vei 11
1366 Lysaker, Norway
TEL +47 22 96 03 30
info@nemko.com
ENTERPRISE NUMBER
NO974404532

www.nemko.com
Page 1 of 1

Working for a more sustainable future- Please do not print

Det bekreftes med dette at ovennevnte tilfredsstillr følgende normer: se sertifikat.
Oslo, 19/10-2022 Fuktspecialisten AS

TEXILine HF90



Properties:

Temperature rating DNV +90°C
Voltage Rating Uo/U 0,6/1kV

Standards:

Conductor IEC 60228,5
Construction IEC 60092-353
Halogen free IEC 60754-1
Smoke density IEC 61034-1,2
Flame retardant IEC 60332-1-2

Applications:

DNV-approved flexible single insulated 1kV connection wire for use in distribution panels and switchboards. TEXILine HF90 has a smooth surface and a flexible, tin-coated, Class 5 conductor that provides good installation properties.
DNV-approved from 1,0 till 240 mm².

Approval

DNV TAE000026Z
CE acc 2014/35/EU

Construction

Conductor	Class 5 flexible copper, plain or tinned
Insulation	Halogen free, cross-linked and flame retardant special compound
Marking	TEXILine HF90 <size> 1kV
Minimum bending radius, fixed installation	OD x 4
Color	Customer specified

Type code	Conductor Cross-section	Nominal outer diameter	Max resistance of conductor at 20°C, plain copper	Max resistance of conductor at 20°C, tinned copper	Total weight
	[mm ²]	[mm]	[Ω/km]	[Ω/km]	[kg/km]
TEXILine HF90	1	2,7	19,500	20,000	16
TEXILine HF90	1,5	2,9	13,300	13,700	22
TEXILine HF90	2,5	3,4	7,980	8,210	33
TEXILine HF90	4	3,9	4,950	5,090	50
TEXILine HF90	6	4,5	3,300	3,390	70
TEXILine HF90	10	5,4	1,910	1,950	110
TEXILine HF90	16	6,4	1,210	1,240	170
TEXILine HF90	25	8,4	0,780	0,795	270
TEXILine HF90	35	9,9	0,554	0,565	370
TEXILine HF90	50	11,2	0,386	0,393	530
TEXILine HF90	70	13,4	0,272	0,277	735
TEXILine HF90	95	15,3	0,206	0,210	980
TEXILine HF90	150	19,6	0,1290	0,1320	1555

Monteringsdato: 18.07.2024

Montering

Kontrolldato: 23.08.2024

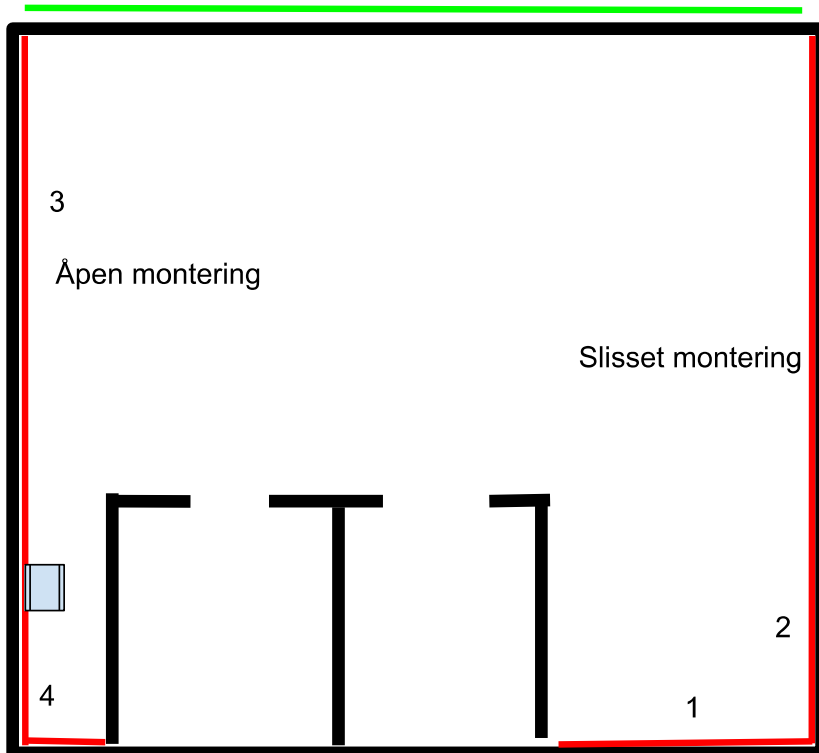
Kunde	: Arne Hamarsnes
Adresse / P.nummer / sted	: Rugdeveien 29, 1395 Hvalstad
Montert av	: EPS Fuktsikring AS David

Betale for etterkontroll	JA
---------------------------------	-----------

Merknader vedr monteringen

Merk på tegning hvor elektroder og sentral er montert,avstand fra gulv/vegg - skjult/standard åpen, sentralplassering

Merk plassering av sentral med et X



Grønn strek er ledningstrekk



	Ved montering		Ved kontroll	
Luffuktighet % RF / temp	63%	23 grader	72,80%	18,6 grader
Forbruk mA	70		58	
Motstand Ohm	950			

Målepunkter

Målepunkt 1	31,2		24,4	
Målepunkt 2	59,7		34,2	
Målepunkt 3	23		18	
Målepunkt 4	33		17,3	
Målepunkt 5				
Målepunkt 6				
Målepunkt 7				
Målepunkt 8				

Oppgitte målte verdier viser kun indikasjon/tendens/utvikling og er ikke sammenlignbare med andre målinger.

<u>Merknader ved montering</u>	<u>Merknader ved kontroll</u>
<p>Det anbefales bedre ventilasjon</p>	<p>Kunde opplyser på telefon om at det er benyttet MDF plater på utforede kjellervegger. Disse er ikke velegnet til bruk på kjellervegger. Klimaklasse 1 Risiko for kondens</p>

Ved montering	
Montørens signatur 	Kundens signatur 
Ved kontroll	
Montørens signatur	Kundens signatur Ikke tilstede

Eventuelle andre opplysninger

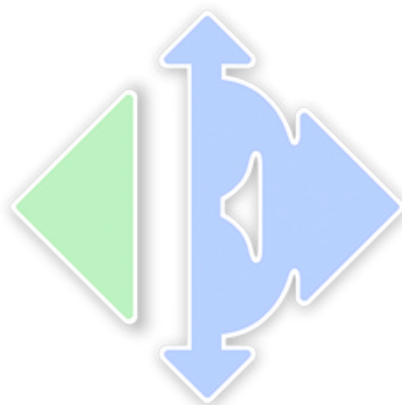


Eventuelle andre opplysninger





Vertikaldelt tomannsbolig
Rugdeveien 29
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/10/2023

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 349
Hjemmelshaver:	Janne og Arne A. Hamarsnes
Tomt:	421 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.10.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Kaldtloft/knevegg hadde mye lagrede ting. Kun inspisert det som var tilgjengelig.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med beplantning og plen. Den ligger i etablert boligstrøk.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1979, oppført på grunnmur av Leca. Antatt støpt såle mot grunn. Etasjeskiller av tre antatt isolert etter eldre krav. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. 2 yttervegger er oppført i mur med puss. Saltak med takkonstruksjon i tre. Tekket med shingel. Renner og nedløp i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner
Varmepumpe
Varmekabler i enkelte gulv (PS! Varmekabel på soverom i u.etg virker ikke)

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt noe dokumentasjon på div arbeider som er utført i boligen. Det er fremvist div bilder av oppussing. Dokumentasjon på rørleggerarbeid ved oppussing av bad er ikke fremvist.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger samsvarserklæringer på utført elektriker arbeid i boligen. Samsvarserklæringer henviser til beskrivelse på faktura. Det er anbefalt at hjemmelshaver systematiserer og sikrer at fakturaer samsvarer med erklæringer på utført arbeid. Dette ble ikke gjennomgått på befaringsdagen. Viktig at ny eier setter seg inn i dokumentasjon som evt vil foreligge ved salg.

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

U.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater, pusset mur og flislagte vegger på bad.
Himling med plastbelagte plater, trepanel og malte plater
Gulv med parkett, fliser og malt betong

1.etg:

Vegger med stående trepanel, mdf plater, malte plater og tapet
Himling med trepanel og malte plater
Gulv med parkett, fliser og malt belegg på toalettrom.

2.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater og fliser på bad
Himling med trepanel og malte plater
Malte gulvbord og fliser på badegulv.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:
-Pusset opp kjøkken i 1.etg i 2015 Nytt kjøkken i u.etg 2014
-Pusset opp begge bad i 2014
-Nytt takvindu og himling på bad i 2.etg Oktober 2023
-Ildsted i 1.etg Janur 2016 (eier har bildedokumentasjon)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
U.etg	74	2	76	83 (stipulert)
1.etg	77	2	79	85 (stipulert)
2.etg	50		50	56 (stipulert)
Sum bygning	201	4	205	224

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		16	16	17 (stipulert)
Sum bygning(er)				

P-ROM:

U.etg:

Stue, gang/kontor, kjøkken, soverom og bad

1.etg:

Entre, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken

2.etg:

Gang, bad, 2 soverom.

S-ROM:

U.etg:

Bod med adkomst via bad.

1.etg:

Areal under trapp.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres retningsavvik på etasjeskiller og gulv. Fra 0-20 mm.

Det registreres en kul på vegg i stue mot nabo i 1.etg.
Noe loddavvik på vegger.

Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak med shingel.

Det registreres en stor sprekk i gulv.

Hjemmelshaver opplyser om at det kan komme vann opp av sprekken ved store nedbørsmengder. Terrengfall mot garasjen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

16/10/2023



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur oppført i lettklinkerblokker (Leca). Antatt støpt såle mot grunn.

Merknader: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser.

Dagens drenering er av ukjent alder. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av vegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være kapilærsug fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Det registreres dampsperre bak vegg mot terreng ved hullboring. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Det er terrengfall mot grunnmur på Sør og Vest side, dette forårsaker unødig belastning mot grunnmur og kan muligens bidra til økte fuktmålinger inne i boligen.

Mindre riss i grunnmur.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drencrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG 3:

Mindre riss i grunnmur.

Ingen synlig drenering.

Manglende topplast på grunnmursplast.

Ikke mulig å påvise grunnmursplast på mot Vest og Sør side

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Delvis gruset og steinbelagt skrånende adkomst til boligen. Tilnærmet flatt terreng mot Sør og Øst. Fall mot grunnmur på 2-3 sider.

Merknader: Terreng heller mot grunnmur mot Sør og Vest. Ikke mulig å kontrollere terreng under terrasse mot Sør.

TG 3:

Fall mot grunnmur mot Sør og Vest. Dette skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk i tre med stående kledning antatt isolert etter eldre krav. Mur og pussede vegger på 2 sider med trepanel i gavler.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det er noe svertesopp på vindskier og kledningsbord. Tørkesprekker i kledning.
 Det er foretatt fuktmåling i panel mot Sør 1.etg med forhøyede verdier.
 Manglende lufting bak kledning.
 Ikke påvist musebånd.

Det må påregnes utbedring av kledning da den er fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Påvist svertesopp.

Alder på kledning.

Tørkesprekker og skader på enkelte kledningsbord

Forhøyede fuktverdier.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte karmer i tre. Det er varierende årstall og produsent på vinduene.

Ytterdører med glass. (Byttet 2014)

Balkongdører med glass av eldre dato.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Det er flere vinduer som ikke lar seg åpne pga montering av lysgardiner på innsiden. Noe avflassing av maling og fuktmerker.

Vinduer i u.etg er trukket lang inn i vegg og mangler naturlig avrenning/vannbord i underkant. Dette gjør at vinduene får en unødvendig fuktpåkjenning over tid da vann kan bli stående og trekke inn i karmen.

Hjemmelshaver opplyser om at hun ved enkelte anledninger kan antyde en slags grå "hinne" på vindu i stue i 1.etg (Mulig punktert glass!)

Balkongdører i 2.etg er trekkfulle og mangler tetting.

Ytterdører i u.etg og 1.etg har noe defekt pakning.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet brukstid, der eldre vinduer/dører slipper ut mer varme enn nye.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes ihht til alder på enkelte vinduer.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Murt og pusset skorstein over tak.

Merknader: Deler av konstruksjon er visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert bak knevegg/kaldloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er befart fra innsiden via luke i gang i 2.etg

Det var noe begrenset med adkomst til deler av knevegg/kaldloft pga lagrede ting.

Noe eldre fuktskjolder på sperre. Undertak.

Det bemerkes at overbygd inngangsparti ser ut til å ha svikt i fundamentering da det er synlig svanke på takkonstruksjon til denne.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Hjemmelshaver opplyser om at knevegg ved bad i 2.etg er flyttet 70 cm for å utvide bad i 2.etg. Dette er egeninnsats og ikke dokumentert.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel tekket med shingel. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader: Undertak av rupanel er kun inspisert bak knevegg i 2.etg. Det er registrert noen eldre fukmerker.

Yttertekking av takshingel.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Tidligere eier har byttet shingel på tak mot Nord pga lekkasje rundt pipehatter.
- Tak mot Nord hadde en ansamling av is mellom undertak og shingel med påfølgende lekkasje ved smelting i 2018.
- Taket er kun sporadisk tettet av hjemmelshaver.

Rommet bak knevegg fremstår lufting og tørt på befaringsdagen.

Forventet levetid på dagens shingel er ca.30 år

TG 2:

Vurderes da forventet tid for utskiftning er oppnådd/passert.

Noe ansamling av mose på takflate mot Sør

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med med begrenset/ingen inspeksjonsmulighet

Merknader: Det er kun mulig å inspisere deler av loft via dør/luke i 2.etg. (Nord side)

Det er påvist eldre fuktskjolder. (Tidligere beskrevet)

Synlig luftespalte mellom undertak og isolasjon. Kan ikke garanteres sin hele lengde.

Synlige ventiler i gavler på begge sider.

Synlig lufting mot raft mot Nord.

Hjemmelshaver opplyser at det er vannrør til vannfordelingsskap i 2.etg, liggende i etasjekille på kald sone. Disse har ved flere anledninger vært frosset ved lengre opphold uten bruk av vann. (ferier) Det er utbedret isolering av rørene og problemet forekommer ikke per dags dato.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser mot Sør med direkte utgang fra 1.og 2.etg samt en frittstående platting mot NordØst

Terrasser med bjelkelag i tre og terrassebord.

Merknader: Rekkverk er under 100 cm. (91cm og 90cm)

Det bemerkes at terrasse/platting mot NordØst er bygget over eiendomsgrense. Det er ikke gitt opplysninger om at denne er byggesøkt, da den er over 0,5 meter over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

Det er ikke gitt opplysninger om at terrasse mot Sør er byggesøkt, da den er over 0,5 meter over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

TG 2:

Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav.

Terrassebord har tørkesprekker og til dels fuktskader. Utbedring bør foretas.

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling med spotlights.

140cm innredning med dobbelvask og ett greps blandebatteri

Speil m lys over vask

Frittstående badekar

Dusjhjørne med glassdører

Vegghengt WC

Vaskemaskin under benk

Mekanisk avtrekk

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at badene ble pusset opp i 2014.

Ingen synlig spalte under dør, men det er ventil i takvindu som kan være med å bidra til luftsirkulering

Ellers ingen synlige tegn til svekkelser/deformasjoner. Badet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

2 sluk i plast. Avløp fra dusj og badekar går direkte i "hovedsluk via nedstøpt rør

Merknader: Det er antatt underliggende membran under påstøp. Membran er synlig under klemring i sluk.

Det er målt fall på gulv med laser. Fall fra terskel til topp sluk er 30 mm til "hovedsluk" og 18 mm til sluk i dusj. Det bemerkes at fall på gulv kun er 15 mm fra terskel flis til topp flis ved "hovedsluk"

Det registreres bom i flis ved flere steder. Dette kan skyldes at flislimet eller flisa har dårlig kontakt med underlaget.

TG 2:

Bom i flis

Noe avvik på fall

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Badet ble pusset opp i 2014 ifølge hjemmelshaver.

Det registreres at avløp fra dusj og badekar er nedstøpt i gulv og er synlige i sluk. Det er en antatt underliggende membran under påstøp for varmekabel og fliser. Det er ikke mulig å påvise fall på membranen. Det er registrert synlig membran under klemring i sluk.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Det foreligger dokumentasjon på membran i gulv. (Protan, November 2014)

Forventet tid for utskiftning/bytting av membran er 20 år

TG 2:

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran på vegger.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling med spotlights.

120 cm innredning med vask og ett greps blandebatteri

Speil m lys over vask

Dusjhjørne med en glassdør

Vegghengt WC

Mekanisk avtrekk

Vaskemaskin og tørketrommel

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at badene ble pusset opp i 2014.
Tilluft er sikret via spalte i dør mot bod med ventiler i yttervegg

Ellers ingen synlige tegn til svekkelser/deformasjoner. Badet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2:

Vurderes da fliser på vegger er veldig ujevne.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjhjørne

Merknader: Det er antatt underliggende membran under påstøp. Slukmansjett er synlig under klemring i sluk.

Det er målt fall på gulv med laser. Fall fra terskel til topp sluk er 30 mm. (Krav er 25mm)

Det registreres ujevne fliser og bom i flis. (Flis har dårlig/ingen kontakt med underlaget)

Ellers ingen synlige tegn til skader på gulv.

TG 2:

Bom i flis

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra INGEN DOKUMENTASJON

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Badet ble pusset opp i 2014 ifølge hjemmelshaver.

Det er registrert synlig slukmansjett under klemring i sluk.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Forventet tid for utskiftning/bytting av membran er 20 år

TG 2:

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran.

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

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkenet med profilerte fronter.

Benkeplate i laminert spon med fliser over benk.

Vask med ett greps blandebatteri.

Innebygde hvitevarer

Frittstående kjøleskap

Keramisk platetopp

Ventilator med direkte avtrekk ut vegg

Fliser på gulv med varmekabel

Malt trepanel i himling

Tapet på vegg

Merknader: Det bemerkes at det mangler lekkasjevarsler med automatisk stoppventil, samt komfyrvakt.

Bom i flis i gulv.

Platetopp er knust på ene hjørne.

Sprekk i fuger i fliser over benk.

Ventilator har ulyd på de 2 høyeste trinnene.

Fuktskade i benkeplate mot kjøleskap

Kjøkkenet fungerer ellers godt etter eiers behov.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv.

Sprekk i fuger over benk.

Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.

Manglende lekkasjevarsler

Manglende komfyrvakt

8.2 Kjøkken u.etg**TG 2** 8.2 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 2015?

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkenet med slette fronter.

Benkeplate i tre.

Vask med ett greps blandebatteri.

Innebygde komfyr og oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Keramisk platetopp

Ventilator med direkte avkast

Fliser på gulv med varmekabel

Sprutsikring på vegg ved vask og platetopp

Malte plater på vegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at det ble etablert nytt kjøkken i 2015?

Ventilator testet OK.

Bom i flis på gulv.

Det registreres ingen lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

Kjøkkenet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2:

Manglende lekkasjevarsler

Manglende komfyrvakt

Bom i flis

9. Rom under terreng

9.1 U.etg/hybel

TG 3 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

U.etg er innredet som en separat hybel med stue, gang/kontor, soverom, kjøkken, bad og bod.

Hjemmelshaver har kun pusset opp/omgjort kjøkken og bad.

Det er en blanding av stående trepanel, pusset mur, malte plater og mdf plater på veggene.

Himling av malte plater, trepanel og plastbelagte plater.

Ventiler i vegger og luftespalter i vinduer

Merknader: Det ble registrert forhøyede fuktverdier i enkelte vegger mot terreng. Dette bør/må sees i sammenheng med manglende drenering/fuktsikring. Ved boring på rom mot Sør-Vest så viste fuktmåling 21,6 vektprosent. (18 % er skadelig fukt)

Det ble også påvist dampsperre i vegg. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Synlig saltutslag/fukt i vegg på bod i utg.

Normal bruksslitasje på overflater.

Hjemmelshavere opplyser om at de har bygd om u.etg som en egen hybel da det er 2 søsken som er eiere av boligen. OBS! Dette er ikke byggesøkt!

De har fjernet trapp til 1.etg og satt inn en loftsluke. (Hjemmelshaver opplyser om at trappen står lagret i garasje og kan gjeninnsettes)

TG 3:

Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i u.etg i en blanding av fliser, parkett og malt betong

Merknader: Det er uvisst hvordan oppbygging av gulvet er uten å gjennomføre destruktive inngrep. Det er foretatt måling av fukt på utvalgte steder i gulvet med forhøyede verdier.

Antydning til fuktskjolder i gulv i hjørne ved yttervegg mor Sør-Vest.

Generellt så har gulvbordene normal slitasje ihht alder og bruk av rommene.

TG 2:

Fuktmåling i gulvbord med forhøyede verdier. Fukt i gulv sannsynligvis pga manglende drenering og trolig manglende sikring mot kapilærsug fra grunn.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Rom i kjeller med spalteventiler i enkelte vinduer og lufteventiler i vegger

Merknader: Det er boret hull i vegg mot terreng med forhøyede verdier 21,6 vektprosent.

Enkelte gulvbord er fuktmålt opp til 17,6 vektprosent.

Treverk er ansett som fuktig mellom 15-18%, hvor 18% er skadelig fukt!

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 3:

Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnad ved TG 3 er satt på overflate gulv og vegger.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast. Vannrør i kobber, metall og plast (rør-i-rør)

Merknader: Vannfordelingskap i både u.etg og 2.etg.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

Det er synlige avløpsrør/vannrør i bod i u.etg. Dette er rør fra byggeår og nyere dato.

Stoppekran i bad i u.etg. Testet OK

Innebygget sisterner i 2.etg har synlig spalte.

Innebygget sisterner i u.etg har adkomst/inspeksjonsmulighet via bod med sluk i gulv.

Hjemmelshaver opplyser om at det tidligere har vært problemer med fryste rør i 2.etg da rørene ligger i kald sone. Rør er etterisolert.

Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har problemer med vann og avløp per dags dato.

På generelt grunnlag så anbefales det å få vurdert VA-anlegg fra en autorisert rørlegger.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2:

Generelt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner

Noe manglende isolering av kobberrør i bod i u.etg.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Felles VV-bereder plassert i bod i u.etg.

Merknader: Det er ingen tegn til skader/svekkelser på VV-bereder.

Anbefalt brukstid er 20 år på bereder av rustfritt stål. Teknisk levetid er 15-30 år.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har enkelte vinduer med spalteventiler samt ventiler i grunnmur.
 Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2:
 Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018
 Resultatet var ikke tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i 1.etg og på kjøkken i u.etg.
 Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og delvis synlig i vegger og tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
Det er samsvar med antall kurser og kursfortegnelse.

Hjemmelshaver opplyser om at sikringskap var nytt i u.etg i 2014, samt nye sikringer i skap i 1.etg 2014.

Ingen synlige tegn til skader eller løse ledninger.

Det er enkelte løse kontakter

Det registreres bruk av skjøteledninger. Dette er ikke en anbefalt løsning for permanent bruk.

Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon på at avvik fra el-tilsynets rapport er lukket.

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

Samsvarserklæringer mangler beskrivelse ,men henviser til fakturaer. Samsvar mellom fakturaer/samsvarserklæringer ble ikke fremlagt på befaringdagen.

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av løse kontakter.

Samt noe enkel kursfortegnelse i u.etg

Manglende dokumentasjon (Samsvarserklæringer mangler beskrivelse)

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er for lav høyde (92 cm) og for stor åpning i rekkverk til trapp i 2.etg.

Det er påvist brannvarsler i boligen. Varsler i 2.etg var ikke montert i tak. Dette bør gjøres for sikker/riktig funksjon.

Det er 2 slukkeapparat i u.etg, 1 i 1.etg i bod under trapp og 1 i 2.etg innenfor dør til loft.

Det bemerkes at platting mot Nord-Øst er bygget ut over eiendomsgrense. Det er heller ikke gitt opplysninger om at denne terrassen er byggesøkt da den er over 0,5 m over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

Terrasse mot Sør er også over 0,5 meter over terreng og skal således byggesøkes og inngå i BYA. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier dette.

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Det er benyttet autorisert rørleggerbedrift Bademiljø og G4 elektro, ved oppussing av bad/kjøkken. Det er noe mangler på dokumentasjon av utførte arbeider.

-Ved sprengning av nabotomt så gjenoppsto eldre riss i grunnmur. Det var festet en rystelsesmåler på boligen, men hjemmelshaver kunne ikke finne dokumentasjon på dette. Disse rissene er nå sparklet over og malt.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

-Drenering

-Evt følgeskader i vegger under terreng med manglende drenering

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Yttervegger
	Påvist svartesopp. Alder på kledning. Tørkesprekker og skader på enkelte kledningsbord Forhøyede fuktverdier.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder på enkelte vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes da forventet tid for utskiftning er oppnådd/passert. Noe ansamling av mose på takflate mot Sør
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav. Terrassebord har tørkesprekker og til dels fuktskader. Utbedring bør foretas.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Bom i flis Noe avvik på fall
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran på vegger.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vurderes da fliser på vegger er veldig ujevne.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Bom i flis
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv. Sprekk i fuger over benk. Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.
8.2	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	Manglende lekkasjevarsler Manglende komfyrvakt Bom i flis
9.1.2	U.etg/hybel Gulvets overflate
	Fuktmåling i gulvbord med forhøyede verdier. Fukt i gulv sannsynligvis pga manglende drenering og trolig manglende sikring mot kapilærsug fra grunn.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Generelt manglende dokumentasjon på rørarbeid. Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner Noe manglende isolering av kobberrør i bod i u.etg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Vurderes med tanke på alder
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Vurderes på bakgrunn av løse kontakter. Samt noe enkel kursfortegnelse i u.etg Manglende dokumentasjon (Samsvarserklæringer mangler beskrivelse)

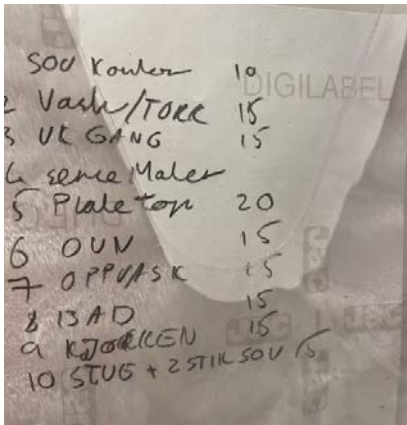
Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mindre riss i grunnmur. Ingen synlig drenering. Manglende topplast på grunnmursplast. Ikke mulig å påvise fungerende grunnmursplast mot Vest og Sør side
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur mot Sør og Vest. Dette skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur. Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter.
9.1.1	U.etg/hybel Veggens og himlingens overflater
	Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	U.etg/hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt. Kostnad ved TG 3 er satt på overflate gulv og vegger.



Fukt/råte vindski



Sukringsskap U.etg



Kursfortegnelse u.etg



Ujevn flislegging



VVB Bod u.etg



Tilgang sisterne



Stoppekran bad u.etg



Sluk u.etg



Fuktmåling under terreng stue u.etg



Loftsluke u.etg tilgang til 1. etg



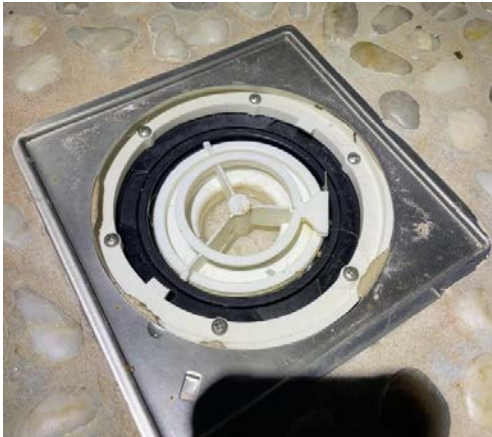
Fuktmåling bod u.etg



Riss i fug kjøkkenflis 1.etg



Skade/avflassing vindusomramming



Sluk i dusj 2. etg



Synlig membran under klemring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110230013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Andreas Hamarsnes	Janne Hamarsnes
Gateadresse	
Rugdeveien 29	
Poststed	Postnr
HVALSTAD	1395
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	00021561556

Document reference: 1110230013

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

Initialer selger: AAH, JH

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats på snekring/grunnarbeid på begge bad, nytt tak og takvindu bad 2.etg, okt-23.
Arbeid utført av	Protan membran, G4 Elektro, Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Protan membran i 2014.
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Takstmann fant noe fukt i kjeller, eier har innhentet tilbud fra "EPS fuktstopper" som alternativ til utvendig drenering. (se eget dokument, pris 68.000,-)
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	har hatt noe fuktgjennomslag på kaldloft/tak (pga issvull oppå tak i vinter) Punktvis utbedret, ikke funnet fukt ved kraftig regn i sommer. Kan si inn vann ved kraftig regn i garasjen, under garasjeporten.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	sprekk i grunnmur ved kjellerinngang, fra tiden før vi kjøpte huset.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2014 i kjeller og 1.etg. Gått over det elektriske. Ny Elbil-lader i des-20. Ny varmpumpe i des-22. Follo Varmepumpeteknikk AS
Arbeid utført av	G4 Elektro, Follo Varmepumpeteknikk AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	G4 Elektro
-------------	------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	G4 Elektro des.20
-------------	-------------------

- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Hamarsnes	ac5b60952637b473f62bd7 2b85b2c66fe7122f01	05.06.2024 19:49:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Hamarsnes	1d019caf1c904dfd0c17a8a3 4997b9037e1d107d	05.06.2024 19:44:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110230013

- 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>

Vedlegg til egenerklæringen Rugdeveien 29

I Januar 2024:

Ved "sprengkulden" nå i vinter frøs vannrørene til badet i 2.etg. Dette er utbedret med ny vegg med 15cm Glava. I denne forbindelse har det blitt kondens på kaldloftet (etter oppvarming av rørene) som har dannet små is-svuller på taket. Disse har krøpet oppunder shingelen, noen steder.

Ved veldige temperaturforskjeller smeltet disse og det har dryppet noe vann inn på kaldloftet. Dette har blitt punktvis utbedret nå og etter en påske med mye regn, ser vi ingen antydning til fukt på loftet.

(Hatt 1 lignende episode tidl. som også dengang ble utbedret, det ble ingen skade i ettertid.)

Hvalstad 02.04.2024

Janne Hamarsnes



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 28.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rugdeveien 29, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	3 741,12 kr
Feiing	676,00 kr
Renovasjon	4 847,00 kr
Vann	3 079,12 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Dogelund</i>		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <i>1/34 P. 16</i>		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
<i>Bygging</i>	<i>Boeihus m/2 leiligheter og gar.</i>	<i>20.10.75</i>	<i>12.11.75</i>	<i>524.75.3</i>
Byggherre	Adresse		Tif.	
<i>Truit Møller</i>	<i>Rødt Fjord, Feløy 1500 Moss</i>			
Anmelder	Adresse		Tif.	
<i>ark. Sausen og Edland</i>	<i>Sausen 7 Asker</i>			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
<i>Eine Skrede</i>	<i>Skredveien 17, 3470 Skrumstad</i>			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1, Uvendinge luftkasser bør forlenges
- 2, Utvanningene er ikke ferdige samt er skiltet

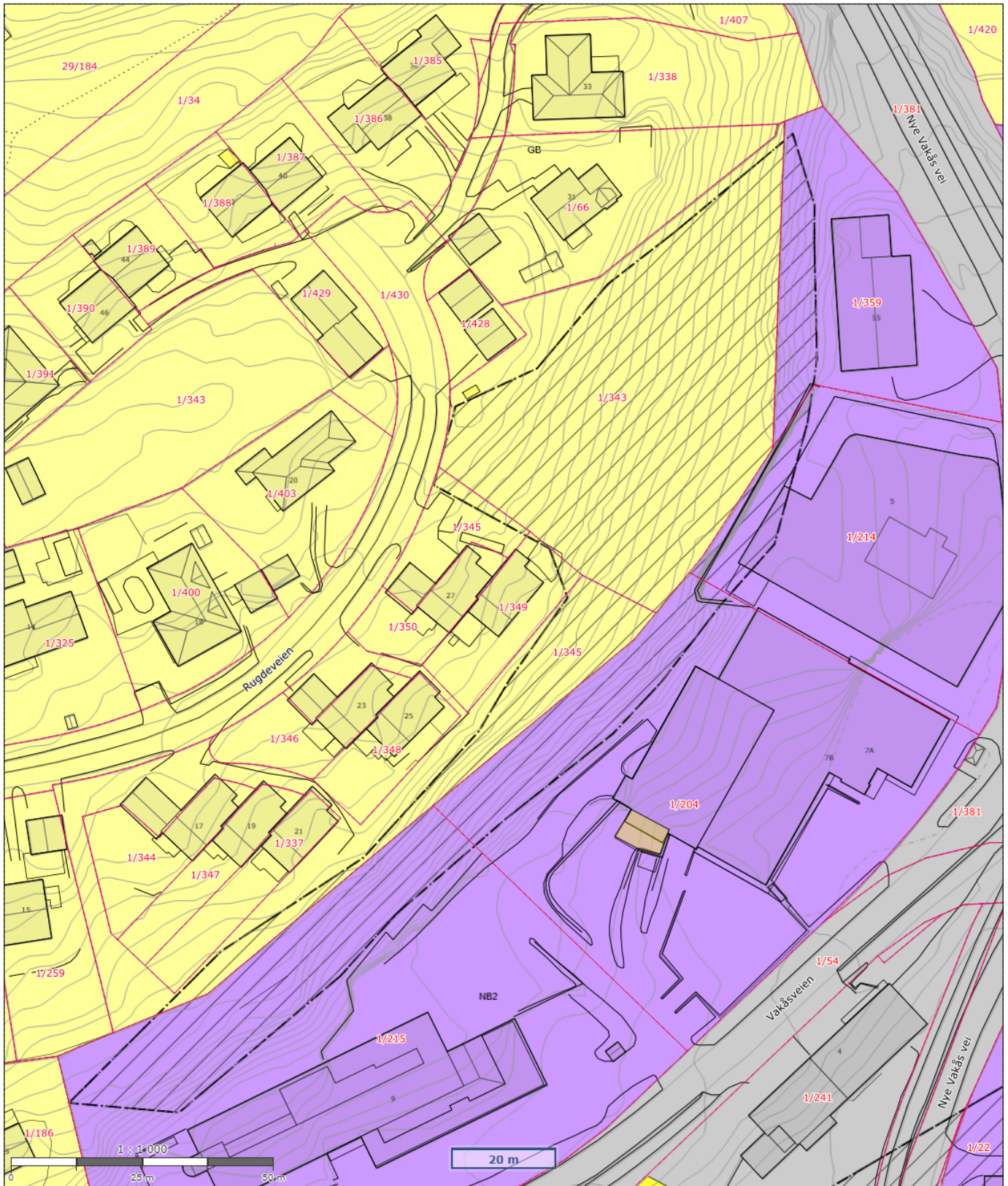
Arbeidet må være utført innen: *mai 79*

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
<i>Asker bygningsvesen 22.09</i>	<i>Mari E. Eide</i>
Underskrift	

orlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Dr. Møller



Kommuneplankart



Asker



Bakgrunnskart - liten målestokk - (kpl...

- Az Kommunalveg
- Az Privat veg
- ∨ Mast og stolpe
- ∨ Luftledning høyspent
- ∨ Takkant
- ∨ Taksprang
- ∨ Takoverbyggkant
- ∨ Mønelinje
- ∨ Bygningsdelelinje
- ∨ Bygningslinje
- ∨ Trappbygg
- ∨ Veranda
- ∨ Anlegg kant
- ∨ Mur- og trappekant
- ∨ Gjerde
- ∨ Skjerming og voll
- ∨ Sti
- ∨ Vegdekkekant
- ∨ AnnetVegarealAvgrensning
- ∨ Fortauskant_gang_sykkelveg

Bakgrunnskart - stor målestokk (kpl...

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- ∨ Eiendomsgrense
- ∨ Høydekurve
- ∨ Forsenkingskurve
- ∨ BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendom

Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)

- Az Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- ∨ KpArealGrense
- ∨ KpAngittHensynGrense
- ∨ KpAngittHensynSone
- Az KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje...

- ∨ Kyststi
- ∨ Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- ∨ Sikker eiendomsgrense
- ∨ Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjente byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål (planforslag)

-

Informasjon - Hensynssoner...

-

Informasjon - Juridiske linjer...

- Juridisk linje

Bestemmelsesgrense (planforslag)

- Tooltip - bestemmelsesgrense

Informasjon - Bestemmelsesområde...

-

Informasjon - Sikringssoner (planforslag)

-

Informasjon - Plandokumenter m.m.

- Planforslag

Bygningsinformasjon

- Bygning

Innsigelse - uavklart arealformål

- Eiendom

Kommunegrense

Matrikkelnummer

- Matrikkelnummer



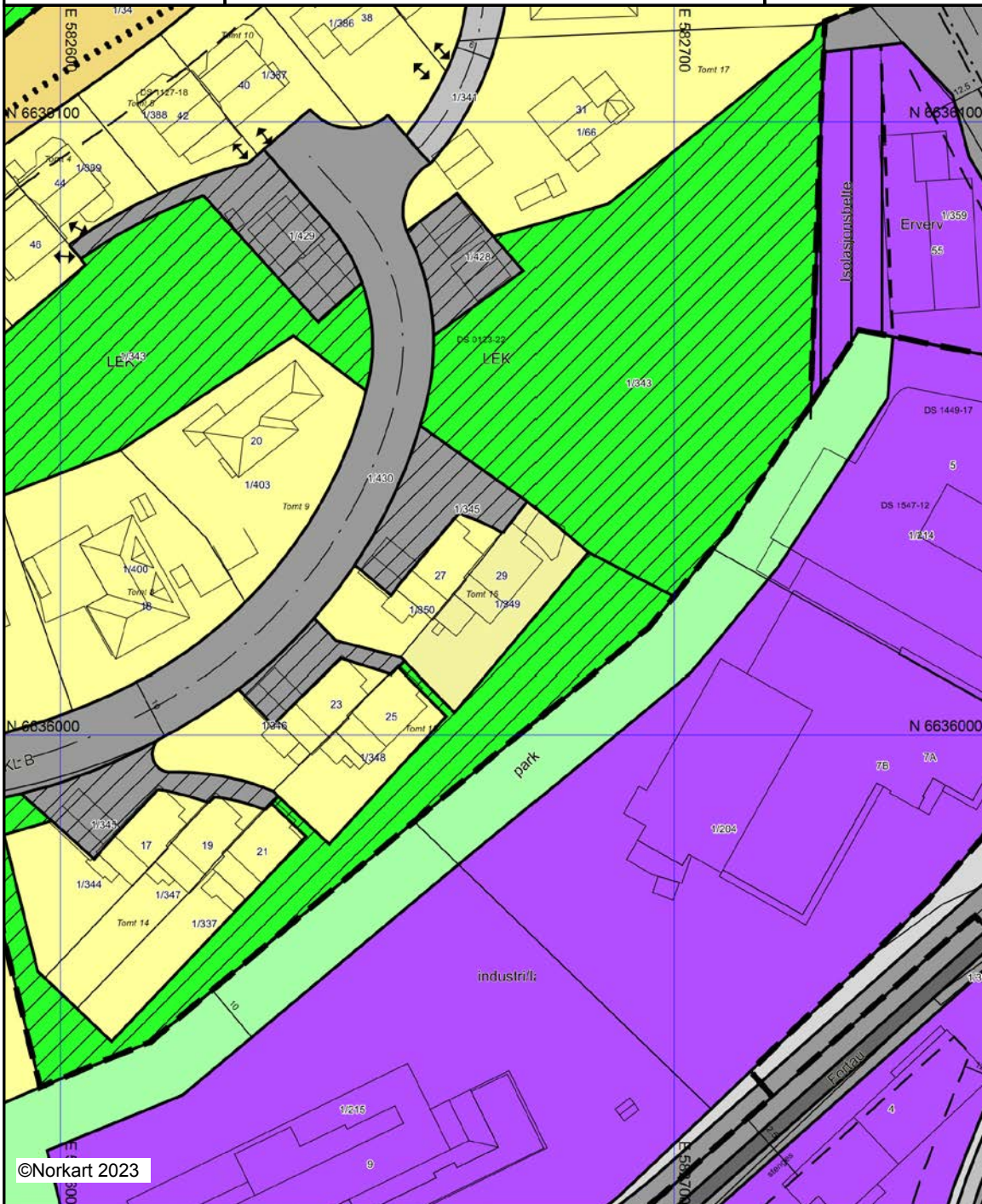
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/349
Adresse: Rugdeveien 29
Dato: 28.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Park
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 28.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rugdeveien 29, 1395 HVALSTAD								

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
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf		
Delarealer	Delareal	23 m ²	KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2
	Delareal	421 m ²	BestemmelseOmrådenavn #8 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	421 m ²	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	842 m ²	BestemmelseOmrådenavn #7 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02204C
Navn	Omreg. for del av GNR.1 Vogellund, del av GNR.29 Bruset og GBNR.29/114
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/70/4C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 421 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gjislone.no/gjislonefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	A
Beskrivelse	Boligområder med spesielle kvaliteter



Asker kommune

Ledningskart

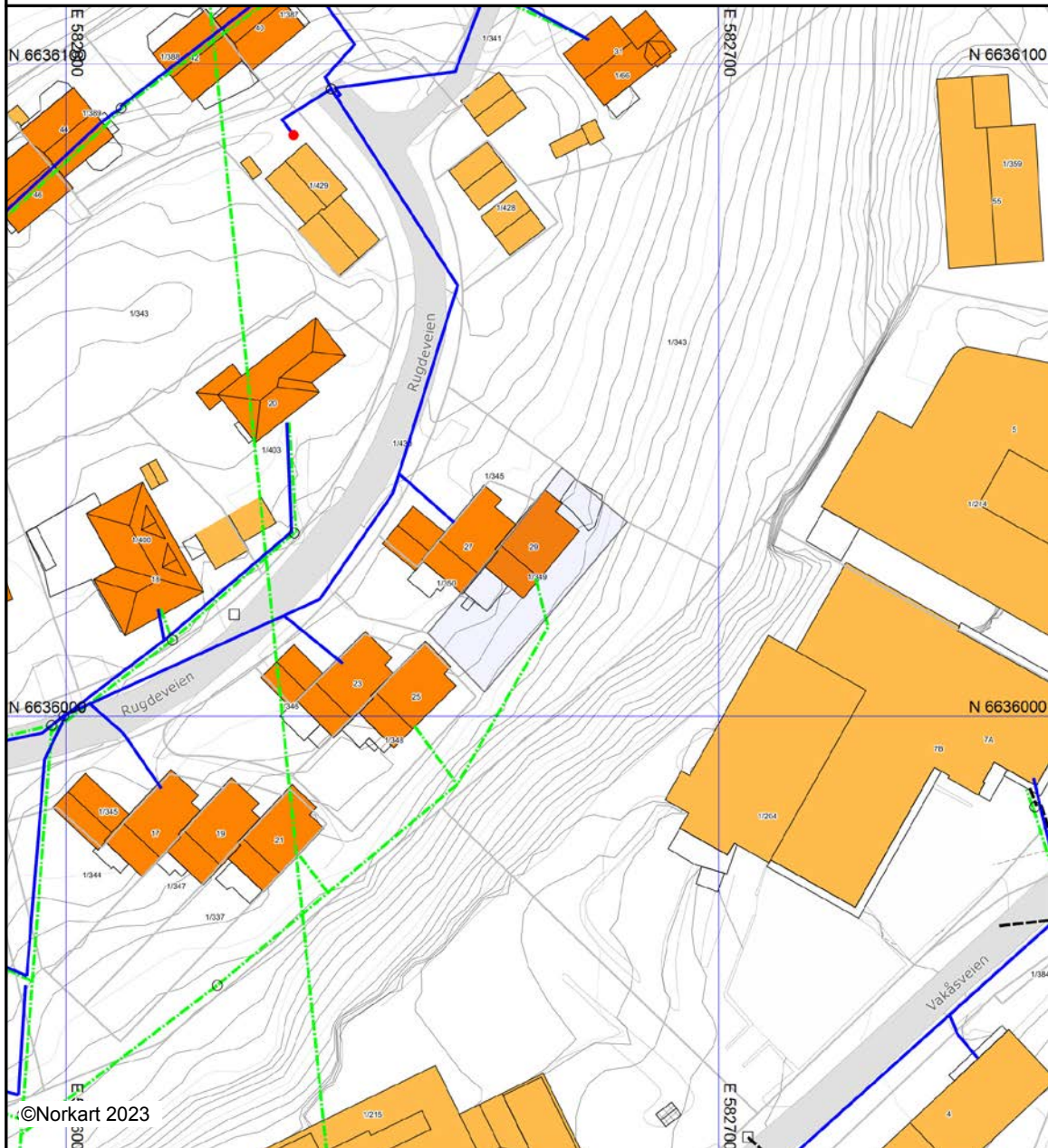
Eiendom: 1/349
Adresse: Rugdeveien 29
Dato: 28.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

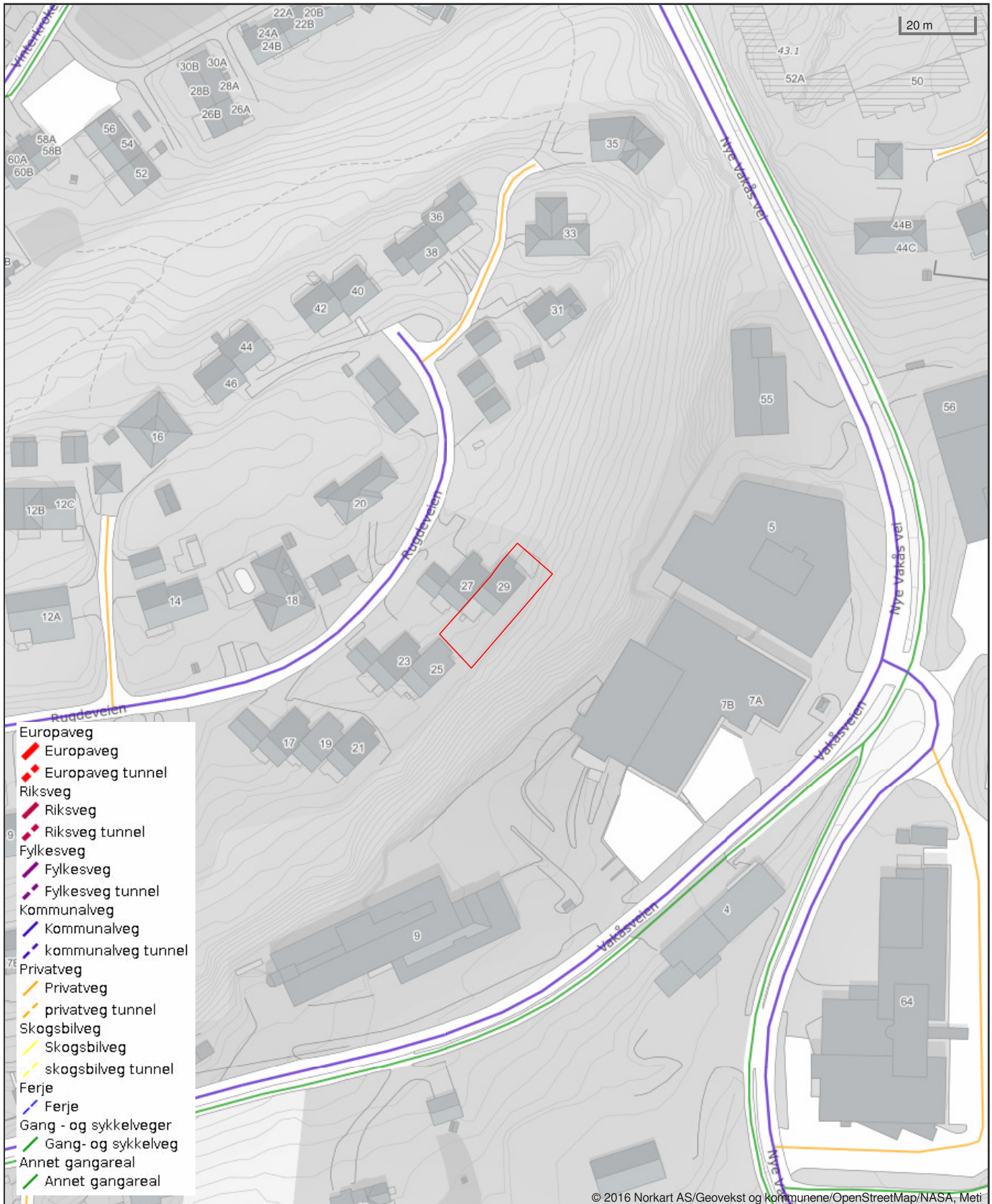


©Norkart 2023

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



Vegstatuskart for eiendom 3025 - 1/349//





Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 28.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	1	Bnr:	349	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rugdeveien 29, 1395 HVALSTAD						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 28.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	1	Bnr:	349	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rugdeveien 29, 1395 HVALSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 349	Kommune:	3025 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	704 Bjørndalen
Veiadresse:	Rugdeveien 29, gatenr 1007	Valgkrets:	3 Hofstad
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	1070201 Holmen
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 16 G	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.01.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	420,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3025/1/349	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	24.01.1978	Avgiver	3025/1/337	-420,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/1/349	420,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rugdeveien 29	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16268402		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

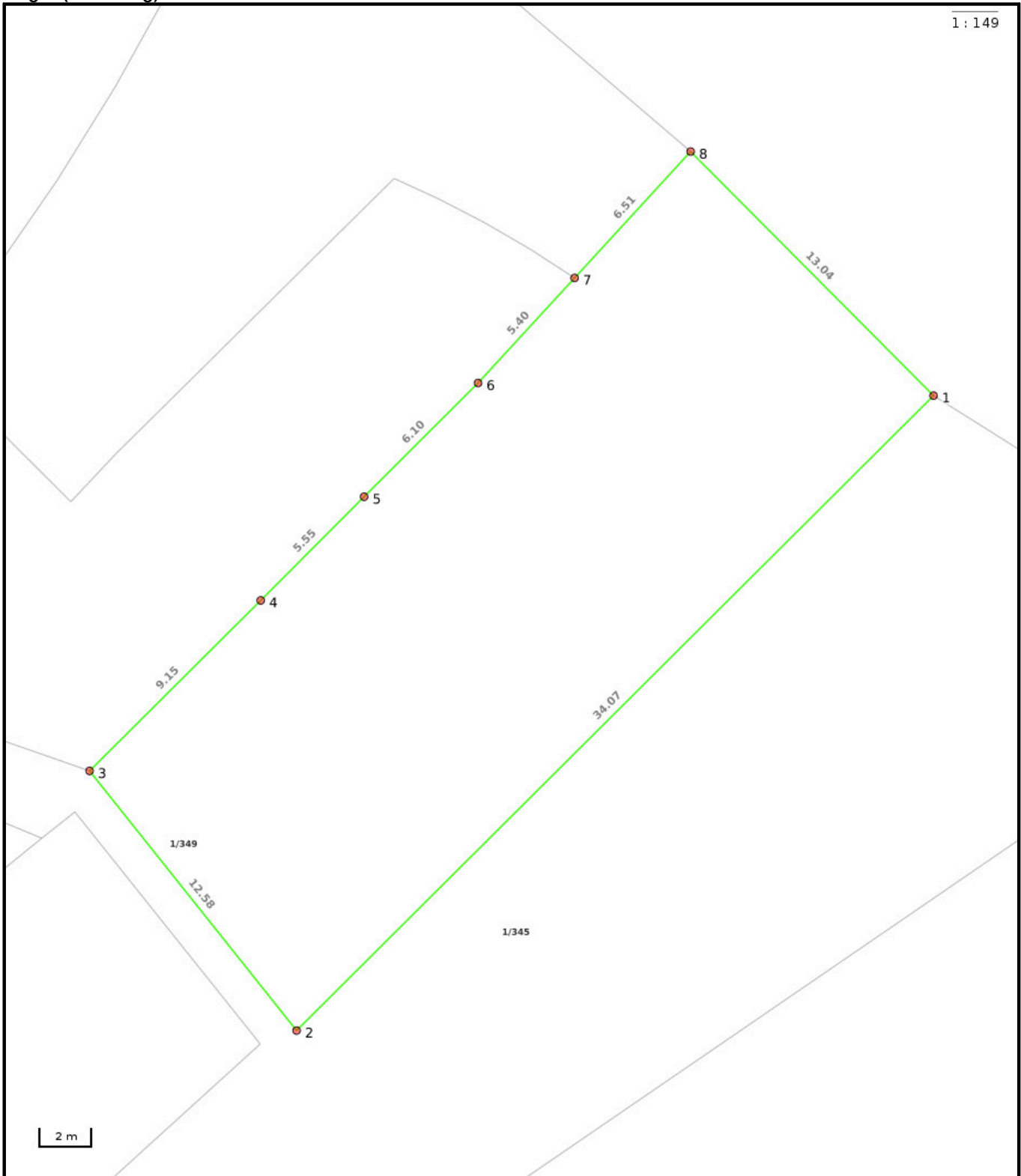
- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 149



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 420,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 029,80	582 686,00	34,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 003,67	582 664,14	12,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 012,75	582 655,44	9,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 019,77	582 661,31	5,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 024,03	582 664,86	6,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 028,71	582 668,77	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 033,00	582 672,05	6,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 038,17	582 676,00	13,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

4c

Stadfestet 21.08.1979

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Frode Jørgensen
(sign.)

Forslag til reguleringsbestemmelser for områdene langs gammel hulvei på Vogellund, gnr. 1 og Bruset, gnr. 29

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For flateplan skal det innsendes en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2 .

Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.

§ 3.

Garasjer / parkeringsplasser for bebyggelsen må anlegges etter normen 2,0 plass pr. leilighet, herav min. 50 % i garasjer. Garasjeareal pr. leilighet maksimeres til 36 m² .

§ 4.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og traséen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet .

§ 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Tomtene skal eventuelt innhegnes med hekk eller buskplanting.
Det tillates ikke å sette opp gjerde.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens §§ 29 og 30.

Eksisterende verdifulle trær i byggeområdet og i fellesareal skal søkes bevart.

§ 8.

For den spesielt avmerkede del av fellesarealet må det sendes inn utnyttingsplan til bygningsrådets godkjenning. Ved utbygging vil bygningsrådet kreve arealet opparbeidet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69. Arealet skal vedlikeholdes forsvarlig.

§ 9.

Innenfor spesialområdet er det ikke tillatt å oppføre bygning eller andre innretninger og tiltak som omfattes av bygningsloven. For tomtene 2, 3, 4, 5, 10, 11 og 20 skal terrenget mot spesialområdet bevares uforandret i en bredde av 7 meter.

§ 10.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen
Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependeden

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependeden, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området.

Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklister og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særsilt vekt på trafikkisikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slepden

Langs Billingstadsletta og Slepden skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slepdenrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slepden. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannsliia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

- 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

- 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

- 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

- 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

- 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

- 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

- 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

- 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstillende kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
 - Luftforurensning
 - Forurensning av jord og vann
 - Landskapsbilde/bybilde
 - Nærmiljø og friluftsliv
 - Naturmiljø
 - Kulturmiljø
 - Energiforbruk
 - Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependsen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).

God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.

Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkklønsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
 - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
 - 5.3.3 Grønnstruktururområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
 - 5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
 - 5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslast på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høen, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tiliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependeren(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

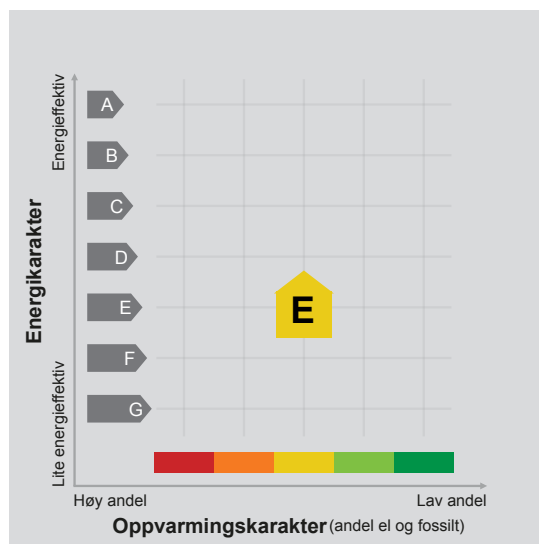
6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i FUSDAL terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdeveien 29
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16268402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7ae181f5-b54c-4f34-9ffc-5d9e9dd690de
Dato	17.10.2023



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

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

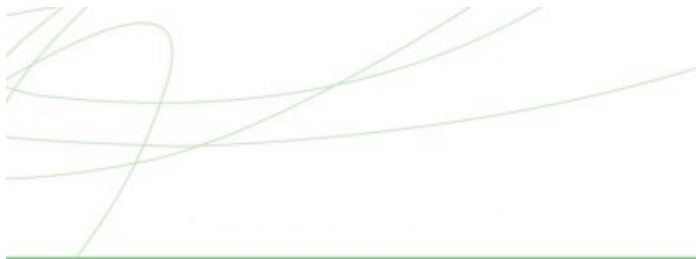
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

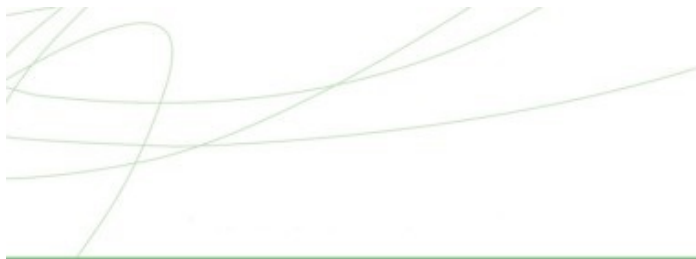
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rugdeveien 29
Postnummer: 1395
Sted: HVALSTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 17.10.2023 1:16:00
Energimerkenummer: 7ae181f5-b54c-4f34-9ffc-5d9e9dd690de

Kommunennummer: 3025
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 349
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16268402

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Rugdeveien 29

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vakås stasjon Linje L1	10 min 0.7 km
Vakåsveien Linje 297	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 22 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 344 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 25 klasser	10 min 4.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	10 min 4.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 394 elever, 25 klasser	12 min 5.3 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 4.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	12 min 5.4 km

«Det er rolig, vakker, i nærheten av tog og motorveien, stille, vennlige naboer, nærhet til Asker sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

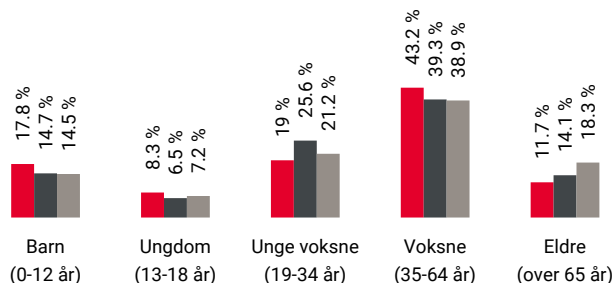
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bruset/Våkas østre	1 119	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørndalen (1-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 13 barn	13 min 1 km
Solgården barnehage (1-5 år) 106 barn	7 min 2.1 km

Dagligvare

Joker Vakås PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km
Kiwi Hvalstad	28 min

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 Asker 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 91/100



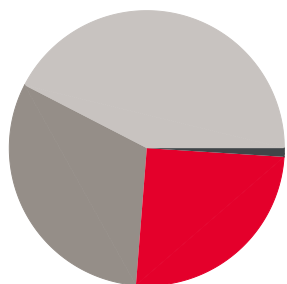
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Hofstad skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.1 km
	Leikarvollen ballbinge Ballspill	14 min	1.1 km
	Asker Squash og Fitness	24 min	
	SATS Asker	9 min	

Boligmasse



- 25% enebolig
- 1% rekkehus
- 31% blokk
- 42% annet

«Sentralt rolig område med mange turmuligheter, også i skog og mark. Et godt sted å leve livet.»

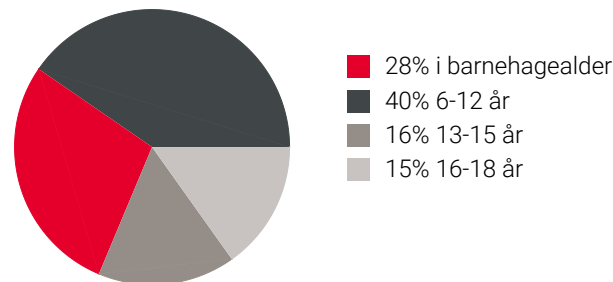
Sitat fra en lokalkjent



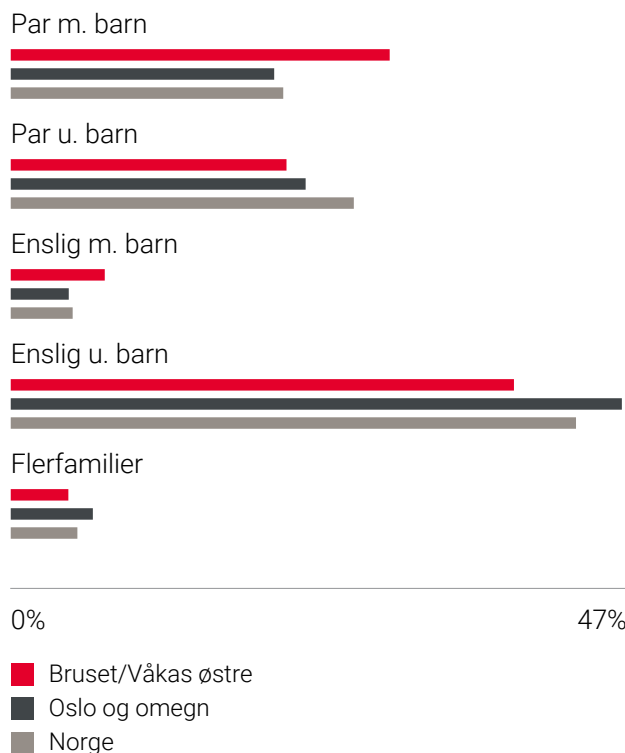
Varer/Tjenester

	Holmen Senter	8 min
	Apotek 1 Holmen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



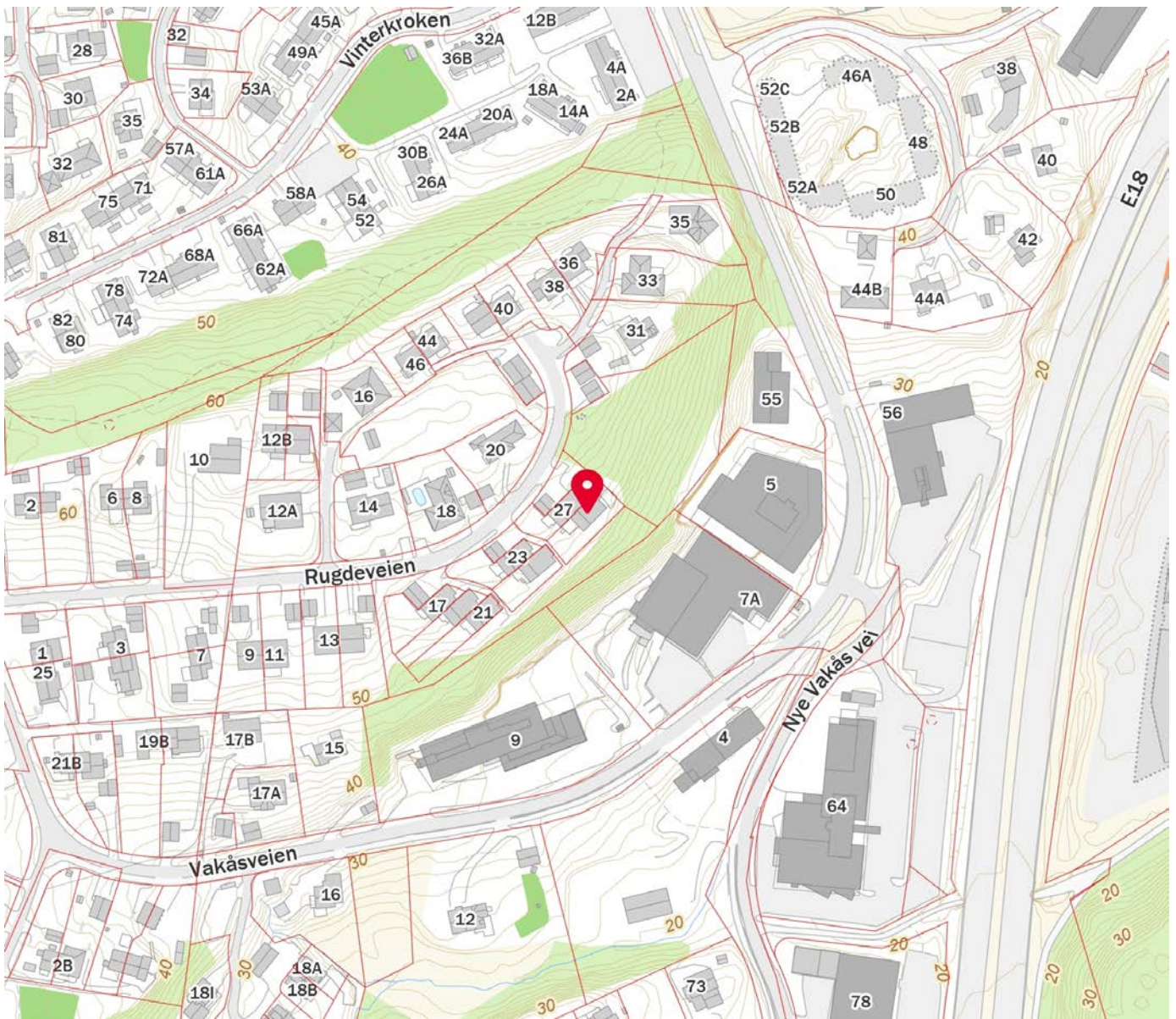
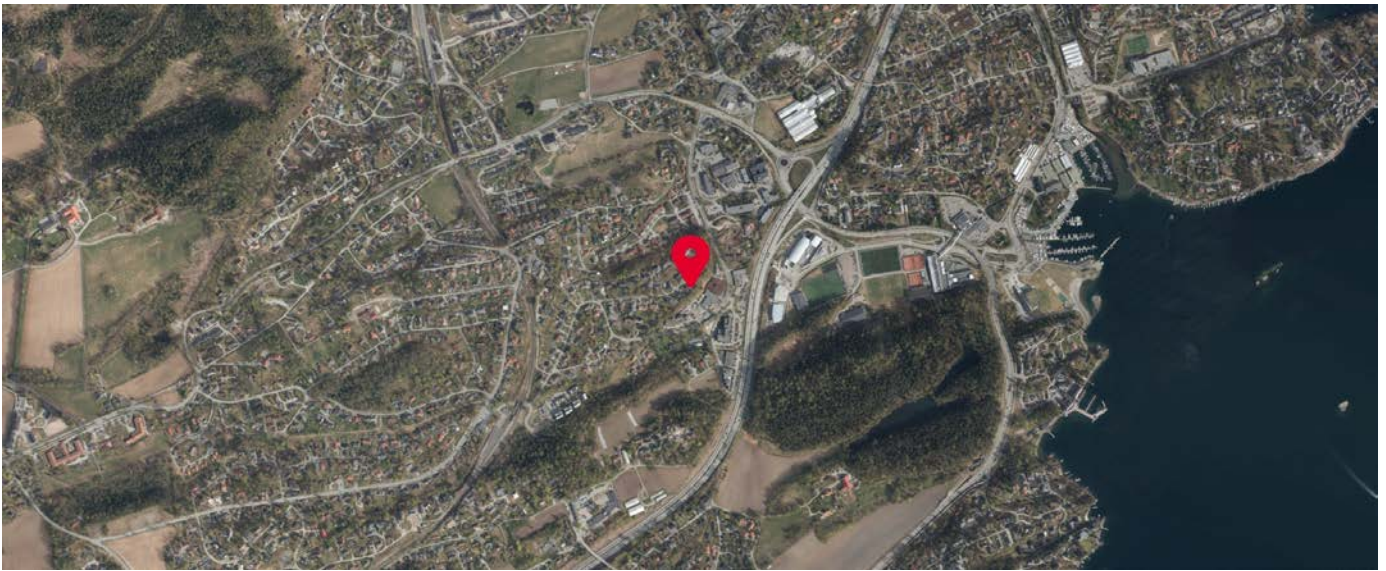
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 Asker 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rugdeveien 29
1395 HVALSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Oppdragsnummer: 1110230013

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

27.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre