

Guriåsen 1A



Velkommen til

Guriåsen 1A



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

SLEPENDEN

Meget sjarmerende enebolig m/ flere solrike uteplasser og hage - Svært barnevennlig - Kort vei til "alt" - Blindvei

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 850,-
Totalpris	10 968 850,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	179 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1930

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til et hjem med sjel og særpreg på Slependen! Her bor du i rolige, familievennlige omgivelser, samtidig som alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig. Boligen har flere solrike uteplasser, nærhet til sjøen, unike håndverksdetaljer og en varm atmosfære som gir umiddelbar hjemfølelse. Nabolaget er lite og trygt, med hyggelige naboer og mange barnefamilier. Du har kort vei til tog, buss, butikker og servicetilbud i Sandvika, samt flotte turområder både langs kysten og i marka. Her får du det beste av natur og byliv – et sted det er lett å trives!

Høydepunkter:

- Tiltalende og sjarmerende enebolig
- Flotte uteplasser og hage med frukttrær
- Parkering i carport med lader
- Stille og rolig blindvei
- Sjøgløtt

- Kort vei til:
- Sjøen
- Flere spisesteder
- Butikker
- Off. komm

Arealer og innhold

BRA-i:	157 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	179 kvm
TBA:	35 kvm

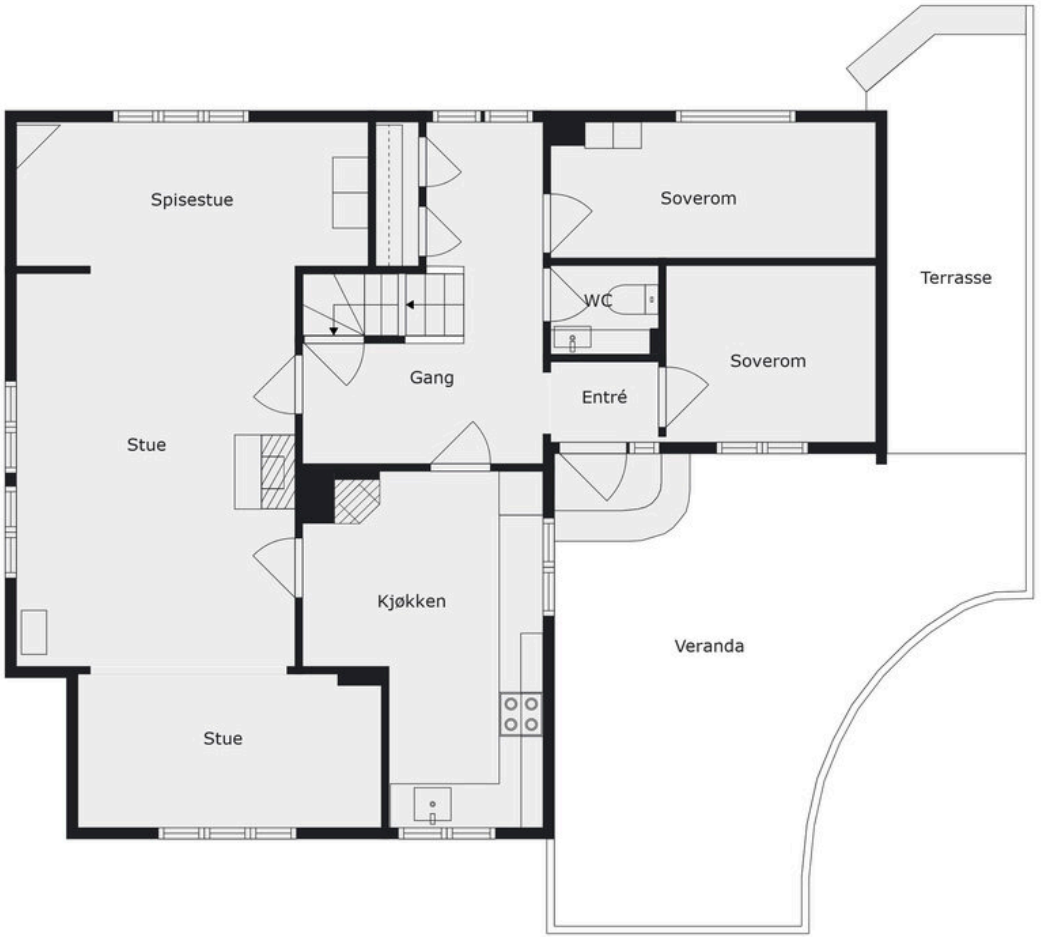
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Vaskerom, kjellerstue m/trapp, gang og 2 boder.
Total BRA: 45 kvm.

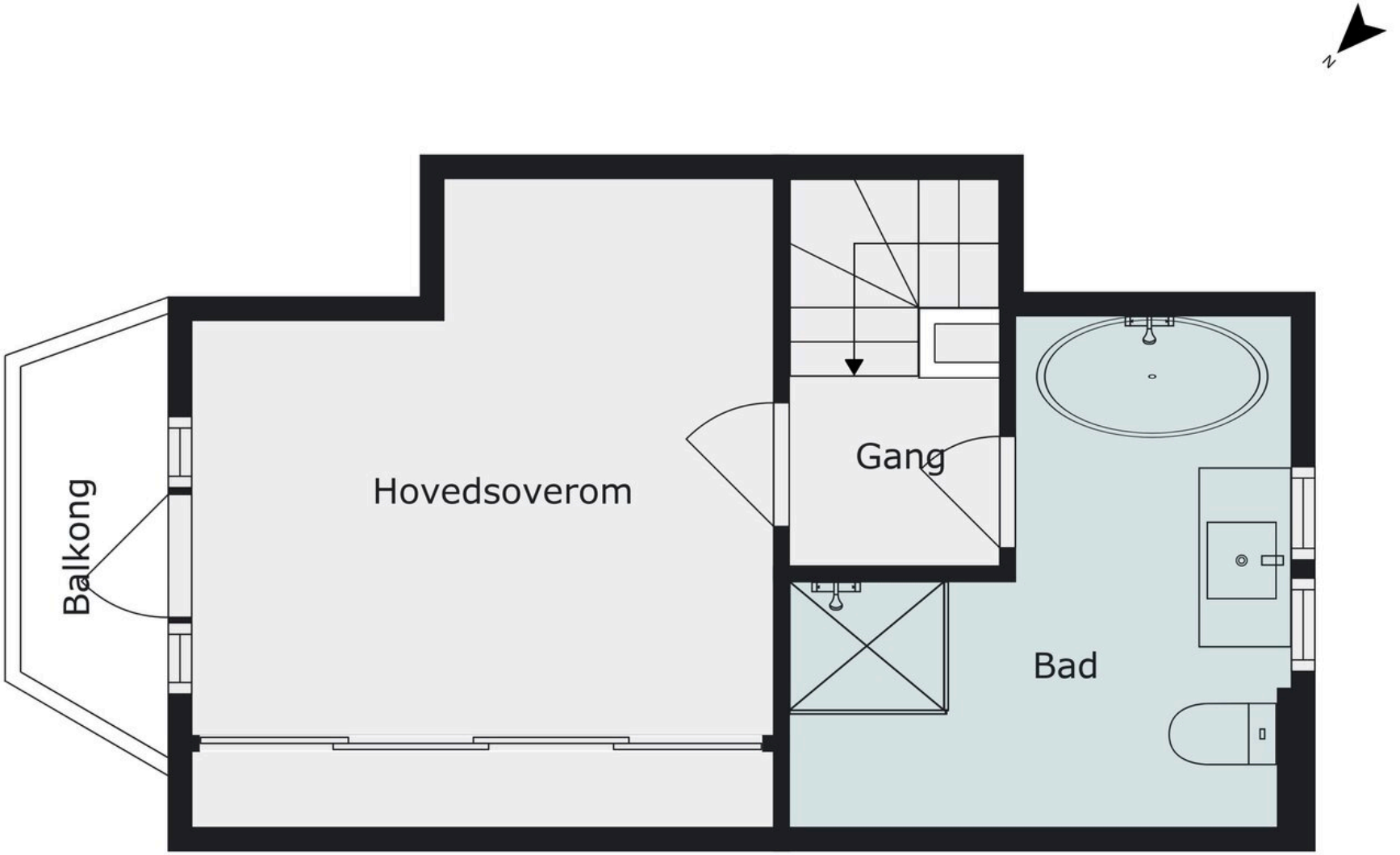
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjøkken, spisestue, stue, gang m/trapp, vindfang, toalett og 2 soverom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse mot vest.
TBA: 15 kvm. Markterrasse mot sør-øst.

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Bad, gang m/trapp og 1 soverom.
Total BRA: 25 kvm.

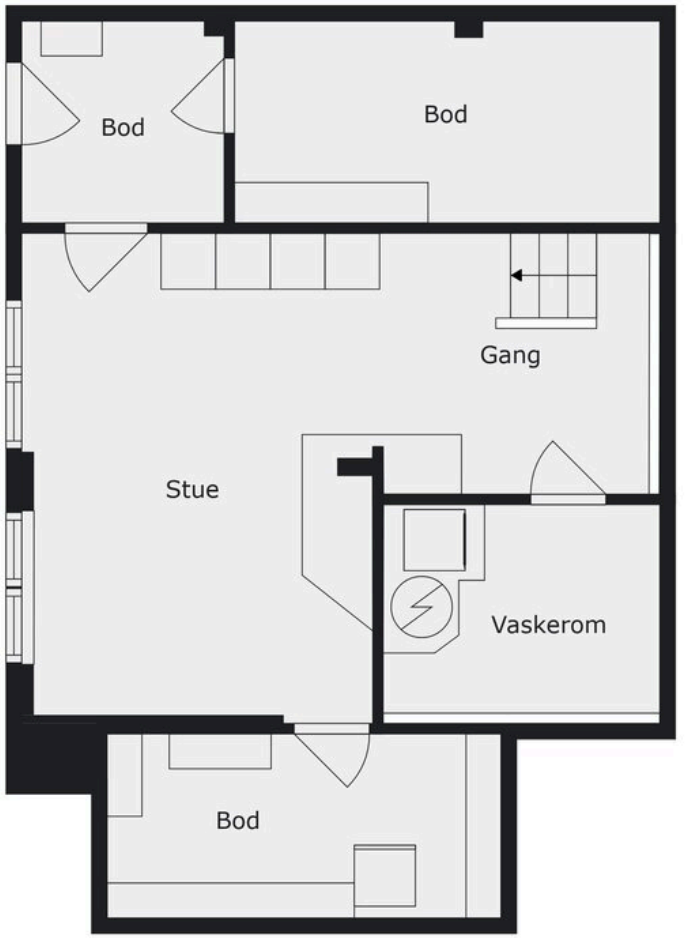
Carport
15. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport.
Total BRA: 15 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

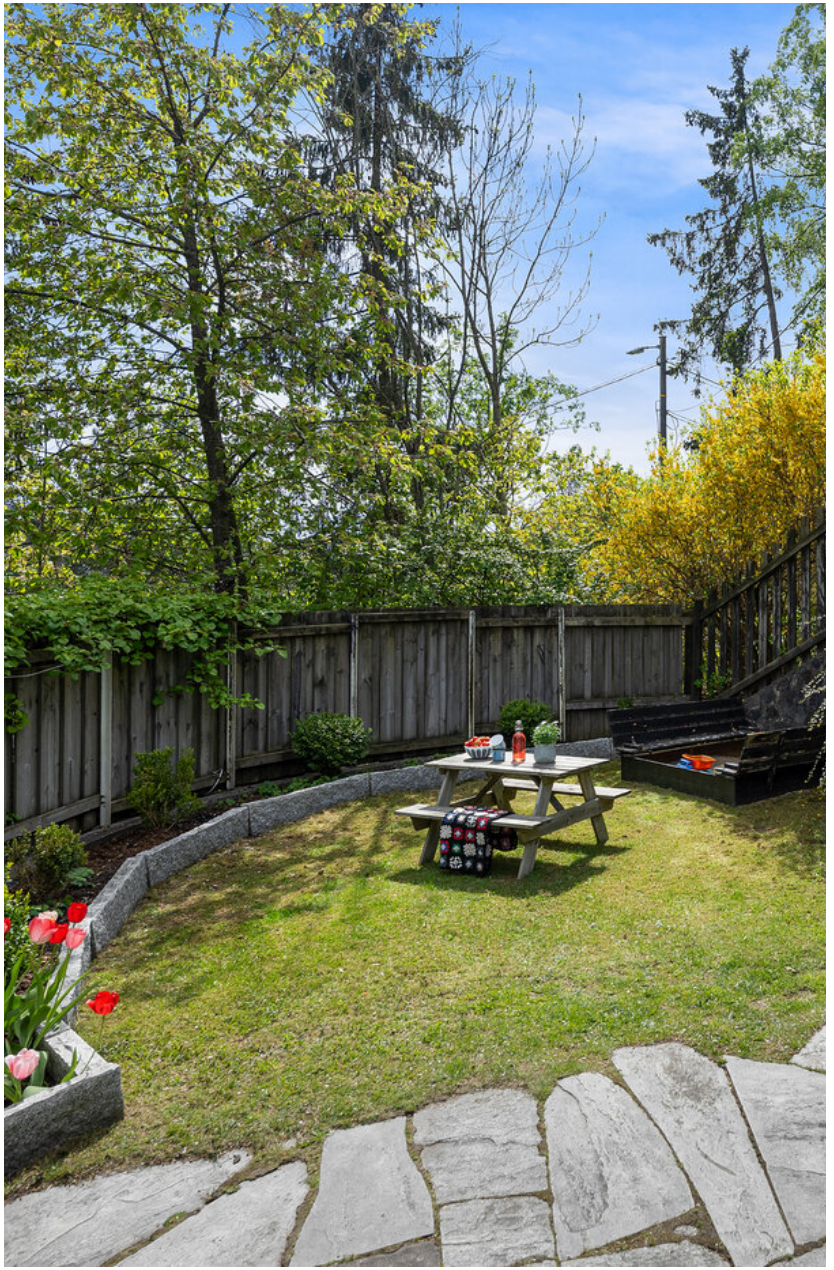


Forklaring av bilde/rommet
































































EL GRIFO


Electrolux

Informasjon

Guriåsen 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0154/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Guriåsen 1A, 1341 SLEPENDEN Gnr 38, bnr 87 i Asker kommune

Selgere
Martin Olof Hertzman
Martine Berg Hertzman

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 988 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1930

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Vaskerom, kjellerstue m/trapp, gang og 2 boder.
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjøkken, spisestue, stue, gang m/trapp, vindfang, toalett og 2 soverom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse mot vest.
TBA: 15 kvm. Markterrasse mot sør-øst.

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Bad, gang m/trapp og 1 soverom.
Total BRA: 25 kvm.

Carport
15. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

Ikke målbare arealer:
S-rom: 2 boder i kjeller 12 kvm.

Innhold

Sjarmerende enebolig over tre etasjer med følgende innhold:
2.etasje: Bad, gang med trapp og hovedsoverom
1.etasje: Kjøkken, spisestue, stue, gang med trapp, vindfang, toalett og 2 soverom.
Kjeller: Vaskerom, kjellerstue med trapp, gang og 2 boder.

Flere uteplasser rundt huset.

Parkering i carport med elbillader.

Standard

ENTRÉ
Her kommer man inn i en romslig hall etter vindfanget. I vindfanget er det varmekabler og fliser på gulvet. I hallen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko og annet i det innebygde doble garderobeskapet. I hallen finner man også et praktisk gjestetoalett.

KJØKKEN
Delikat lyst kjøkken med fiskebensparkett på gulvet, synlige bjelker i taket og peis i hjørnet. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og malt i en lys grønn tone, her er det godt med skap og benkeplass og gode arbeidsflater. Peisen i hjørnet skaper lun stemning og varmer godt på kaldere dager. Det er også plass til et kjøkkenbord foran peisen.

STUE OG KJELLERSTUE
Stuen ligger utenfor kjøkkenet. Her er det fiskebensparkett på gulvet og synlige bjelker i taket. Dette er et rom med sjel og særpreg. Det er tre naturlige soner i stuen og den ene passer perfekt som spisestuedel. Her er det plass til stort spisebord og muligheter for å invitere familie og venner til selskap.

I den midterste stuedelen er det en peisovn som varmer godt og skaper den lune gode stemningen. I den tredje stuedelen passer det fint med TVkrok eller annet man ønsker.

Det er ytterligere en stue i huset - en praktisk og romslig kjellerstue som passer perfekt til barna eller ungdommen. I kjellerstuen er det varmekabler i gulvet og god plass til møblering.

BAD, WC OG VASKEROM
Boligen har et stort bad i 2.etasje som er innredet med både badekar og dusj med innfellbare glassdører, i tillegg til toalett og servant. Det er lagt historiske fliser på gulvet og hvite fliser på veggene noe som passer inn i stilen til huset.
I hallen i 1.etasje er det et praktisk gjestetoalett med servant.
I kjelleren er det vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Her er det god plass til klesvask og tørk i tillegg er varmtvannsberederen også plassert her.

TRE SOVEROM
Det er tre soverom i boligen, hvorav to ligger i 1.etasje og hovedsoverommet ligger i 2.etasje. Hovedsoverommet ligger rett ovenfor gangen i 2.etasje og er av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng nattbord og oppbevaringsmøbler. Fra dette soverommet er det utgang til en luftebalkong med morgensol.
De to andre soverommene passer godt som barne- eller ungdomsrom. Her er det plass til seng, garderobe, skrivepult og/eller leker.

UTEPLASSER
Det er opparbeidet flere soner og uteplasser rundt boligen. Her kan man følge etter solen eller skyggen utover dagen alt etter hva man foretrekker. Uteplassene og plenen strekker seg rundt tre av husets fire vegger.
Utenfor inngangspartiet er det lagt treplatting og her er det god plass til spisegruppe eller annen møblering. Utenfor stuen er det lagt skifer på markterrassen også her er det god plass til møblering. Hagen er pent beplantet med busker og planter i tillegg til at det er flere godt etablerte frukttrær i hagen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv 2.etasje: Fliser bad, øvrige rom malt tre gulv.
Gulv 1.etasje: Fliser toalett, vindfang, øvrige rom parkett, tregulv og laminat.
Gulv kjeller: Fliser vaskerom, øvrige tregulv og ubehandlet betong.

Vegg 2.etasje: Fliser bad, øvrige rom malt panel.
Vegg 1.etasje: Malt panel og malte flater.
Vegg kjeller: Malte flater og malt mur / betong.

Tak 2.etasje: Malt panel.
Tak 1.etasje: Malt panel.
Tak kjeller: Malt panel.

Parkering
Parkering for en bil i carport med elbillader. Forøvrig er det plass til 2-3 biler på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2024: Takrenovering
2023: Ny varmepumpe
2022: Elbillader, oppgradering av sikringsskap
2021: Fasademaling
2020: Carport og utebod

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec, Hovedbaderom 2015 Rehabiliering. Betonggulv hugget opp og fjernet, undergulv utbedret, nye vannledninger fra kjeller, rør#i#rør system, varmekabler, smøremembran, nye avløpsrør i gulv, våtromsplater, nye fliser, nye sanitærinstallasjoner, ny innredning. Listen er ikke uttømmende. Vaskekjeller 2013 Gjestedo 2010

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 lag smøremembran med duk på gulv . Smøremembran på våtromsplater ved fuktutsatte steder

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec, 2015. Stor perm med dokumentasjon, tegninger, bilder fra prosess og materialinformasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av vindskier i plåt og ny mønebånd - egeninnsats etter konsultasjon av faglært (2024/2025). Skifte av noe slitte takststein. Asker tømmermesterbedrift AS (ATB AS). Ny bjelke under balkong (2020), ATB AS. Nytt terrassedekke (2020), egeninnsats fra tidligere eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei - Eventuell kommentar: Innvendig drenering for deler av kjeller i 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av sikkringskap. 2023. Sofienberg Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - Når ble kontrollen utført? Gjennomgang av elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering 2023, Sofienberg Elektro AS Ingen merknader El sjekk av hele boligen utført av Ansnes Elektro AS. Utført april 2020. Ingen merknader

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i 2023, byttet elbilader som reklamasjonsak i 2025. Sofienberg Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av badrom i 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja - Var tiltaket søknadspliktig? Nei - Eventuell kommentar: Innredet kjeller, Megler har foretatt søk i kommunens byggesaksarkiv. Der finnes det byggemeldte tegninger fra 1960. Det foreligger plantegning av 1. etg. Underetasje og 2. etasje antas å være innredet i etterkant, og er såvidt vi vet ikke byggemeldt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja - Beskriv: Ny varmepumpe August 2023. Enova energikonsultasjon i 2020 - begrenset med anbefalinger da huset er relativt energieffektivt mtp alder.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært - Arbeid som er utført: 2024 Ny Oppvaskmaskin, Grunnmurmaling, Kantstein i hagen 2022 Ny sandkasse, Vedstativ, Vindutetting 2021 Fasademaling, Sliping og maling & kjøkkendører. Hageskur, Port 2020 Carport, Reasfaltering av hovedvei (Guriåsen) i spleiselag med naboer. Ny terrasse.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei - Eventuell kommentar: Det er lagt radonmembran i forbindelse med oppussing av kjeller 2013.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja - Beskriv: Ved ekstremvær i august 2023 ble det observert fukt på fjell i uinnredet grovkjeller med fjellgrunn.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja - Beskriv: Små riss i grunnmur. Stedvis noe mindre retningsavvik på gulv.Gulv i stue og kjøkken (plan 01) er avrettet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja - Beskriv: Observert ved få tilfeller edderkopper og skrukketroll i uinnredet bod i kjeller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja - Beskriv: Se kommentar om kjeller og loft.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja - Beskriv: Byggesak om seksjonering lengst opp i Guriåsen fra 2020, Kjenner ikke till historikken og har ikke vært involvert.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller etasje betong gulv og vegger, samt murvegger.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje reisverksvegger / bindingsverk og stående tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Noe lufting av tak.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.4 Støttemurer
TG2 grunnet alder og slitasje.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning, noe sprekker og råteskader i ned kant.

3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dører fra 1988 / 1991.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

4.3 Renner, nedløp og beslag
TG2 grunnet alder og slitasje beslag, takrenner, beslag og nedløp.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
TG2 grunnet lavt rekkverk balkong, dagens krav er 1,0 meter.
TG2 grunnet skjevhet og ned synk terrasse med skifter.

7.1 Piper og ildsteder
TG2 grunnet alder og slitasje pipe. Feier rapport ikke fremlagt.

8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider trapper og lav takhøyde i del av trapper, under 2,0 meter.

10.2.2Vaskerom kjeller Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, referanse nivå er 25 mm.

13.5 Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett 1 etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.3 Drenering
TG3 grunnet opprinnelig utvendig drenering fra 1930, med drenerende masser.

2013 oppgraderte tidligere eier, vaskerom og kjellerstue, utførte innvendig drenering, isolering og radon duk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel i kjeller, ekstra kjøleskap og fryser i bod. Alt følger i salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Følgende medfølger ikke:
-Stringhyller i gjesterom og på kjøkken
- Eames knagger i gangen
- Garderobeskap i kjeller

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 2.etasje: Varmekabler på bad - forøvrig panelovner
- 1.etasje: Varmekabler i vindfang og på toalett, forøvrig panelovner. Luft-til-luft varmepumpe i stue. Peisovn i stue/kjøkken.
- Kjeller: Varmekabler på vaskerom og kjellerstue. Ingen oppvarming på øvrige rom.

- Varmtvannsbereder plasser i vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15-17 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 316,-pr. 2024

Eiendommen betaler renovasjon og feiing til Asker Kommune.
Eiendommen er tilkoblet vann og avløp fra Bærum Kommune og betaler de kommunale årsgebyrene etter areal til Bærum.

Velavgift

Kr 300,- pr. år
Nedre Slependen vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter til Asker Kommune
- Vann og avløp til Bærum Kommune
- Strøm
- Måking ca kr 700/år
- Bredbånd kr 699/mnd
- Nedre Slependen Vel kr 300/år

m.m.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 544 217,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 176 868,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Watercircle
Polisenr: 1166057

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 701 kvm (Eiertomt)
OM TOMTEN:
Tomt 701 m2, opparbeidet med plen og busker.
Mark terrasse 1 etasje i tre virke, ca. 20,0 m2, sør / vest, med levegg.
Mark terrasse i skifer ca 15,0 m2, sør / øst, med levegg.
1 balkong i 2 etasje 2,0 m2, nord / vest vendt, rekkverk i tre.
Gårdsplass med asfalt og grus.
Utvendige trapper i betong / stein og trevirke.
Støttemurer i betong med innstøpte steiner.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved felles annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde på et høydedrag på Slependen. Området består hovedsakelig av enebolig- og villabebyggelse, og det bor svært mange barnefamilier her. Eiendommen ligger i Guriåsen, som er en rolig privat blindvei.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes fotballøkker, akebakker, samt Bjørnegård-området med bla. idrettshall, sandvolleyballbane, basketbane, skøytebane, fotballbane med kunstgress og flombelysning om kvelden. Jardar idrettslag har idrettstilbud i alle aldre, alt fra allidrett til håndball, fotball, langrenn og hopp. I en travel hverdag er det en sikkerhet å vite at barna kan gå trygt til både fritidsaktiviteter og skolen selv. Tanumskogen med flotte turmuligheter ligger like i nærheten, og på jordene mot Slependveien blir det om vinteren kjørt opp skiløyper som er ideelle for barn. Vestmarksetra ligger en kort sykkel/ kjøretur unna. Her er det milevis med skiløyper samt et spennende sykkel- og turterreng. Kort vei også ned til Bjørnsvika med bade- og båtmulighter, samt til Kalvøya og Kadettangen hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Kalvøya går det også båt ut til øyene i Oslofjorden.

Servicetilbud:
Som nærmest matbutikk finner man Meny på Slependen, ca. 5 minutters gange fra boligen. Ca. 15 minutters gange til Kiwi Slependen (ved Bjørnegård skole). Gangavstand eller en kort kjøretur også til Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Sandvika sentrum har ellers et rikt utvalg av servicetilbud, som butikker cafeer, restauranter, kulturtilbud etc.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Billingstad barneskole, men alle barna på Guriåsen har gått på Jong eller Bjørnegård som ligger ca. 1 km fra boligen. Her går man via småveier opp til Billingstad, trygt og skjermet. Det er også gangavstand til flere barnehager, bl.a. Slependen barnehage avd. Jongskollen og avd. Vågebytoppen, Sollia barnehage og Veslefrikk barnehage. Torstad ungdomsskole ligger en kort kjøretur fra boligen. Flere videregående skoler i grei avstand, bl.a. Sandvika og Nesbru.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss, tog og flytog i nærheten. Veldig praktisk ekpressbuss fra IKEA Slependen til Lysaker og Oslo. Ellers ca. 12 minutters gange til Slependen togstasjon og ca. 30 minutters gange til Sandvika stasjon. Sandvika regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, tog, flytog og taxi. Bussen (rute 270) bruker for øvrig ca. 6 minutter fra holdeplass "Slependen" til Sandvika.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

I kommunens arkiver finnes kun byggetegning av 1.etasje. Det er gjort en endring ved at veggen på soverommet er trukket lenger inn i hallen, rommet er delt i to soverom og det er opprettet gjestetoalett. På byggetegningene er det tegnet

gjestetoalett der det i dag er plassbygget garderobe i hallen.
Det har ikke lykkes megler å finne byggetegninger for 2.etasje eller kjelleren i kommunens arkiver og det antas at disse etasjene er innredet i etterkant.
Soverom i 1.etasje og kjellerstue tilfredsstiller ikke fullt ut lyskrav til oppholdsrom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ankomst via privat vei.
Eiendommen er tilnyttet vann og avløp i Bærum Kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 701 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 701 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 701 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner
Id 022059B
Navn Lundebo og Marienlyst
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.08.1977
Bestemmelser
Delarealer Delareal 701 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid
Id 2021019
Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering
Id 2021005
Navn Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/38/87:
02.09.1927 - Dokumentnr: 990249 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om benyttelse

25.05.1990 - Dokumentnr: 16814 - Erklæring/avtale
Målebrev

07.09.2004 - Dokumentnr: 25073 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1927 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:51

27.06.1983 - Dokumentnr: 14580 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:575

15.03.1984 - Dokumentnr: 7876 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:584
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

05.04.1990 - Dokumentnr: 11665 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:702
Areal 204.7 m2

05.04.1990 - Dokumentnr: 11666 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:575
Areal 874 m2

14.12.1999 - Dokumentnr: 33328 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1999 - Dokumentnr: 33328 - Målebrev

27.08.2001 - Dokumentnr: 22664 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1611169 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:87

01.01.2024 - Dokumentnr: 75540 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:87

31.10.2001 - Dokumentnr: 30126 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:575
Med flere bestemmelser

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 3 for 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 167 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Guriåsen 1A

Guriåsen 1A

Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	**5 min** 2.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	**6 min** 2.4 km
Nesøya skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	**7 min** 2.3 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	**5 min** 2.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	**7 min** 3.5 km
Holmen videregående skole 76 elever	**5 min** 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**5 min** 2.3 km

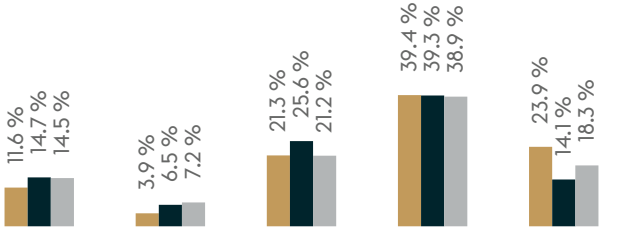
Offentlig transport

Slependen Linje 250N, 260E, 265, 270	**5 min** 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 18.3 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	**13 min** 0.9 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	**12 min** 1 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 41 barn	**16 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstadsletta	1 205	622
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Jardarkollen ballplass	13 min
Bjørnegård idrettsanlegg	14 min
SATS Billingstad	8 min
Feel24 Billingstad	21 min

«Det er nærhet til sjø, skog og mark. Gode boforhold og generasjonsboliger som passer unge som gamle. Hyggelige naboer og godt bomiljø!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Guriåsen 1A
1341 Slependen

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
18	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 07/05/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom 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 eigedom.

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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:38, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Martine Berg og Martin Olof Hertzman
Tomt:	701 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig / privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1930
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 701 m2, opparbeidet med plen og busker.
Mark terrasse 1 etasje i tre virke, ca. 20,0 m2, sør / vest, med levegg.
Mark terrasse i skifer ca 15,0 m2, sør / øst, med levegg.
1 balkong i 2 etasje 2,0 m2, nord / vest vendt, rekkverk i tre.
Gårdsplass med asfalt og grus.
Utvendige trapper i betong / stein og trevirke.
Støttemurer i betong med innstøpte steiner.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller etasje betong gulv og vegger, samt murvegger.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje reisverks / bindingsverk med utvendig stående trepanel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Noe lufting av tak.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stål beslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Enebolig i 3 etasjer, med terrasser og balkong. Byggeår 1930.
Enkelt carport og utvendig bod.

Sentralt beliggende Slependen i Asker kom., med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
2 etasje, varmekabel bad og løse el ovn.
1 etasje, varmekabel vindfang og toalett, øvrige rom løse / faste el panelovner, luft til luft varmepumpe i stue og peisovn i stue / kjøkken.
Kjeller, varmekabel vaskerom og kjellerstue, øvrige rom ingen oppvarming.
Varmtvannsbereder i vaskerom.

Ventilasjon.
Mekanisk avtrekk bad 2 etasje, vaskerom kjeller og kjøkken ventilator via kanaler til tak og yttervegg.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Til lufts spalt under dører.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malt tre gulv.
Gulv 1 etasje, fliser toalett, vf, øvrige rom parkett, tregulv og laminat.
Gulv kjeller, fliser vaskerom, øvrige tregulv og ubehandlet betong.

Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malt panel.
Vegg 1 etasje, malt panel og malte flater.
Vegg kjeller, malte flater og malt mur / betong.

Tak 2 etasje, malt panel.
Tak 1 etasje, malt panel.
Tak kjeller, malt panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eldre bolig som er endret utvendig og innvendig årens løp.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	25				25	
Etasje 1	87				87	
Kjeller	45				33	12
Utvendig bod		7				
Mark terrasse vest				20		
Mark terrasse sør / øst				15		
SUM BYGNING	157	7		35	145	12
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

2 etasje, bad, gang m/trapp og 1 soverom.
1 etasje, kjøkken, spisestue, stue, gang m/trapp, vindfang, toalett og 2 soverom.
Kjeller, vaskerom, kjellerstue m/trapp, gang og 2 boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-e:
Carport.
Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:
NB! er usikker på om carport, er bygge anmeldt Asker kommune.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

07/05/2025



Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert på fast masse / fjell, ca. 1930.
Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

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

Krypkjeller under del av kjøkken, adkomst via luke / dør.
Noe naturlig fukt i fjell grunn.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen av kjeller vegger fra 1930.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med drensrør
langs fundamenter og ikke synlig knotteplast mot kjeller vegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drens system ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drenssystemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: TG3 grunnet opprinnelig utvendig drenering fra 1930, med drenerende masser.
2013 oppgraderte tidligere eier, vaskerom og kjellerstue, utførte innvendig drenering, isolering og radon duk.

TG 2 1.4 Støttemurer

Utvendige støtte murer, fra ca. 1930, av betong med innslag av stein.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke 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.

Reisverk / Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. Stående trepanel, fra ca. 1930.
Trepanel vurderes til å være i god stand, men vil trenge oppgradering og normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning, noe sprekker og råteskader i ned kant.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer, koblet 1 + 2, med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1988.
Vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1991.
Kjeller vindu, med 2 lags isolerglass i tre karm fra 2012.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2006.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dører fra 1988 / 1991.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Sal tak antagelig utført takstoler / takbjelker. Visuelt undersøkt av tak fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting synlig ved gesims.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1930 / 1975

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betong takstein, fra ca. 1975.
Tak og tekking er ikke undersøkt.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes til terreng.
Takrenner, beslag og nedløp fremstår noe slitt, synlige merker, skader og skjevheter, fra ca. 1975.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje beslag, takrenner, beslag og nedløp.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen er ikke tilgjengelig.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 2 etasje 2,0 m2, nord / vest vendt, i trevirke, rekkverk i tre m/høyde 0,9 meter.
Terrasse ca. 10,0 m2 vest vendt, tre platting og levegger.
Terrasse ca. 15,0 m2 sør / øst vendt, skifer platting og levegger.

Merknader: TG2 grunnet lavt rekkverk balkong, dagens krav er 1,0 meter.
TG2 grunnet skjevhet og ned synk terrasse med skifter.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe fra ca. 1930, et pipeløp.
Peisovn i stue og på kjøkken i 1 etasje.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje pipe. Feier rapport ikke fremlagt.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 2.etasje og kjeller tre bjelkelag.
Det er registrert stedvis noe knirk i parkett / laminat.

Innvendig trapper av trevanger og trinn, mangler rekkverk og håndlist 2 sider.

Gulv skjevhet 2 etasje, målt m/laser +/- 15 mm, ref. nivå er 25 mm.
Gulv skjevhet 1 etasje, målt m/laser +/- 10 mm, ref. nivå er 25 mm.
Gulv skjevhet kjeller, målt m/laser +/- 10 mm, ref. nivå er 25 mm.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider trapper og lav takhøyde i del av trapper, under 2,0 meter.

9. Rom under terreng

9.1 Alle rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger malte flater, malt panel.
Tak malte flater og malt panel.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 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.

Fliser vaskerom øvrige rom trebor og rå betong
Noe riss og sprekker normalt, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 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 tilstrekkelig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det ble boret 2 hull i yttervegg i kjellerstue.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 2 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset av tidligere eier 2015.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad oppusset av tidligere eier 2015.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015
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.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, pga. tømmer / reisverksvegg.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Eier har fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

10.2 Vaskerom kjeller

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom oppusset av tidligere eier 2013.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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

Vaskerom oppusset av tidligere eier 2013.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, referanse nivå er 25 mm.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013
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.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er fuktmålt med pigger i tilstøtende vegg til vaskerom, fra kjellerstue.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2007, med profilert fronter og vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv, vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: NB! en sjarmerende enebolig fra 1930, med noen feil og avvik iht. dagens krav / standard.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2015 / 1930
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1930.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2015 og 1930.
Bad 2 etasje, vegg montert toalett, servant med skap og dusj hjørne og badekar.
Toalett 1 etasje, gulv montert toalett og servant.
Vaskerom kjeller, opplegg vaskemaskin og varmt vannsbereder.
Fordeler skap plassert i soverom 2 etasje, drens avløp til sluk i bad.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

Merknader: Eier har fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

1 stk. varmtvanns bereder ca. 200 liter plassert vaskerom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2023

Luft / luft varmepumpe plassert i stue 1 etasje.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1930
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Det var rengjort ca. Ukjent
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 tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad 2 etasje og vaskerom via kanal til tak / yttervegg.
Naturlig avtrekk toalett 1 etasje, via kanal til tak.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett 1 etasje.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett 1 etasje gulv montert toalett og servant.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

Nyere carport for 1 bil.

Merknader: NB! er usikker på om denne er bygge anmeldt Asker kommune.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1930 / 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappe gang til kjeller.
El skap og automatsikringer oppgradert 2023, antall kurser 12 stk. og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Eier har fremvist noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 grunnet alder og slitasje.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning, noe sprekker og råteskader i ned kant.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dører fra 1988 / 1991.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking. Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 grunnet alder og slitasje beslag, takrenner, beslag og nedløp. Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 grunnet lavt rekkverk balkong, dagens krav er 1,0 meter. TG2 grunnet skjevhet og ned synk terrasse med skifter.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 grunnet alder og slitasje pipe. Feier rapport ikke fremlagt.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider trapper og lav takhøyde i del av trapper, under 2,0 meter.
10.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, referanse nivå er 25 mm.
13.5	Ventilasjon
	TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett 1 etasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

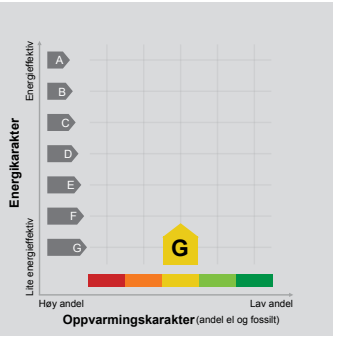
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG3 grunnet opprinnelig utvendig drenering fra 1930, med drenerende masser. 2013 oppgraderte tidligere eier, vaskerom og kjellerstue, utførte innvendig drenering, isolering og radon duk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

ENERGIATTEST

Adresse	Guriåsen 1A
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149836926
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96875
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 984 kWh pr. år

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

16 878 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	80 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hertzman, Martin Olof	9578-5999-4-2972265	2025-03-31 22:11:53
Hertzman, Martine Berg	9578-5993-4-2931002	2025-03-31 22:14:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0154/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Guriåsen 1A, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Martine Berg Hertzman, Martin Olof Hertzman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1166057
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec, Hovedbaderom 2015 Rehabiliering. Betonggulv hugget opp og fjernet, undergulv utbedret, nye vannledninger fra kjeller, rør#i#rør system, varmekabler, smøremembran, nye avløpsrør i gulv, våtromsplater, nye fliser, nye sanitærinstallasjoner, ny innredning. Listen er ikke uttømmende. Vaskekjeller 2013 Gjestedo 2010

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 lag smøremembran med duk på gulv . Smøremembran på våtromsplater ved fuktutsatte steder

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec, 2015. Stor perm med dokumentasjon, tegninger, bilder fra prosess og materialinformasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av vindskier i plåt og ny mønebånd - egeninnsats etter konsultasjon av faglært (2024/2025). Skifte av noe slitte takststein. Asker tømmermesterbedrift AS (ATB AS). Ny bjelke under balkong (2020), ATB AS. Nytt terrassedekke (2020), egeninnsats fra tidligere eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Innvendig drenering for deler av kjeller i 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av sikkringskap. 2023. Sofienberg Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Gjennomgang av elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering 2023, Sofienberg Elektro AS Ingen merknader El sjekk av hele boligen utført av Ansnes Elektro AS. Utført april 2020. Ingen merknader

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i 2023, byttet elbilader som reklamasjonsak i 2025. Sofienberg Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av badrom i 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Innredet kjeller, Megler har foretatt søk i kommunens byggesaksarkiv. Der finnes det byggemeldte tegninger fra 1960. Det foreligger plantegning av 1. etg. Underetasje og 2. etasje antas å være innredet i etterkant, og er såvidt vi vet ikke byggemeldt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ny varmepumpe August 2023. Enova energikonsultasjon i 2020 - begrenset med anbefalinger da huset er relativt energieffektivt mtp alder.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2024 Ny Oppvaskmaskin, Grunnmurmaling, Kantstein i hagen 2022 Ny sandkasse, Vedstativ, Vindutetting 2021 Fasademaling, Sliping og maling & kjøkkendører. Hageskur, Port 2020 Carport, Reasfaltering av hovedvei (Guriåsen) i spleiselag med naboer. Ny terrasse.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt radonmembran i forbindelse med oppussing av kjeller 2013.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Ved ekstremvær i august 2023 ble det observert fukt på fjell i uinnredet grovkjeller med fjellgrunn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Små riss i grunnmur. Stedvis noe mindre retningsavvik på gulv.Gulv i stue og kjøkken (plan 01) er avrettet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Observert ved få tilfeller edderkopper og skrukketroll i uinnredet bod i kjeller.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Se kommentar om kjeller og loft.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja

Beskriv: Byggesak om seksjonering lengst opp i Guriåsen fra 2020, Kjenner ikke till historikken og har ikke vært involvert.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0154/25

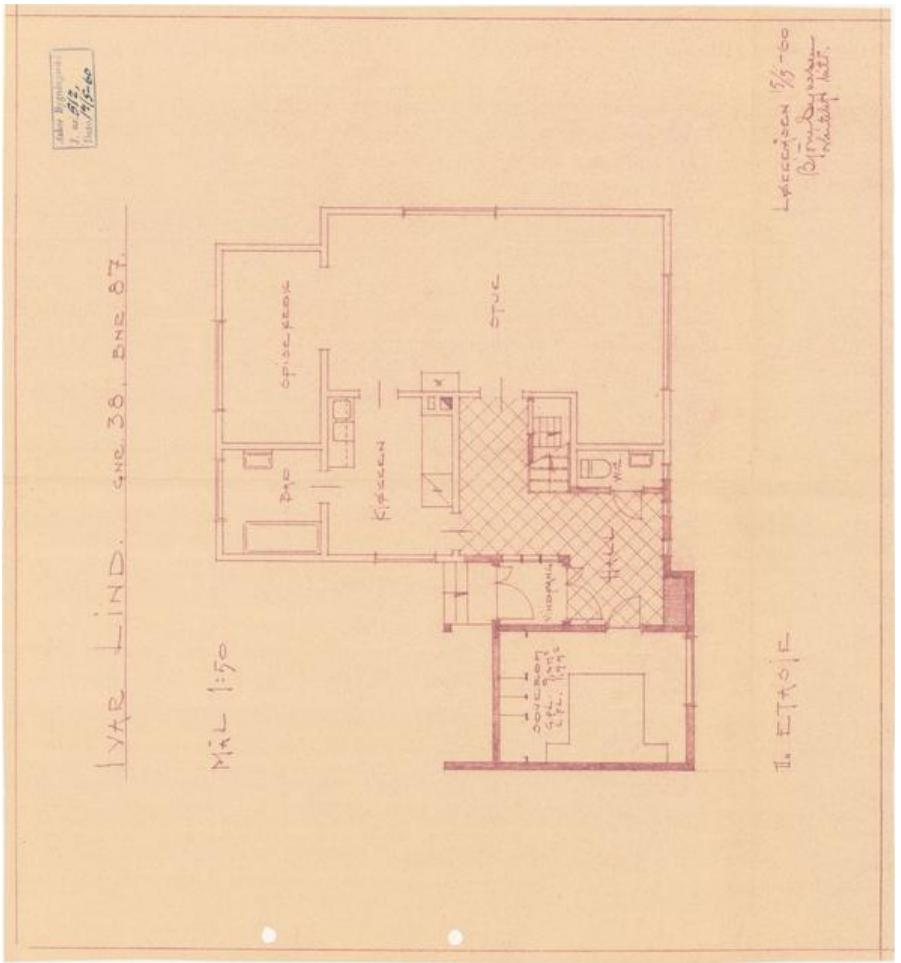
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

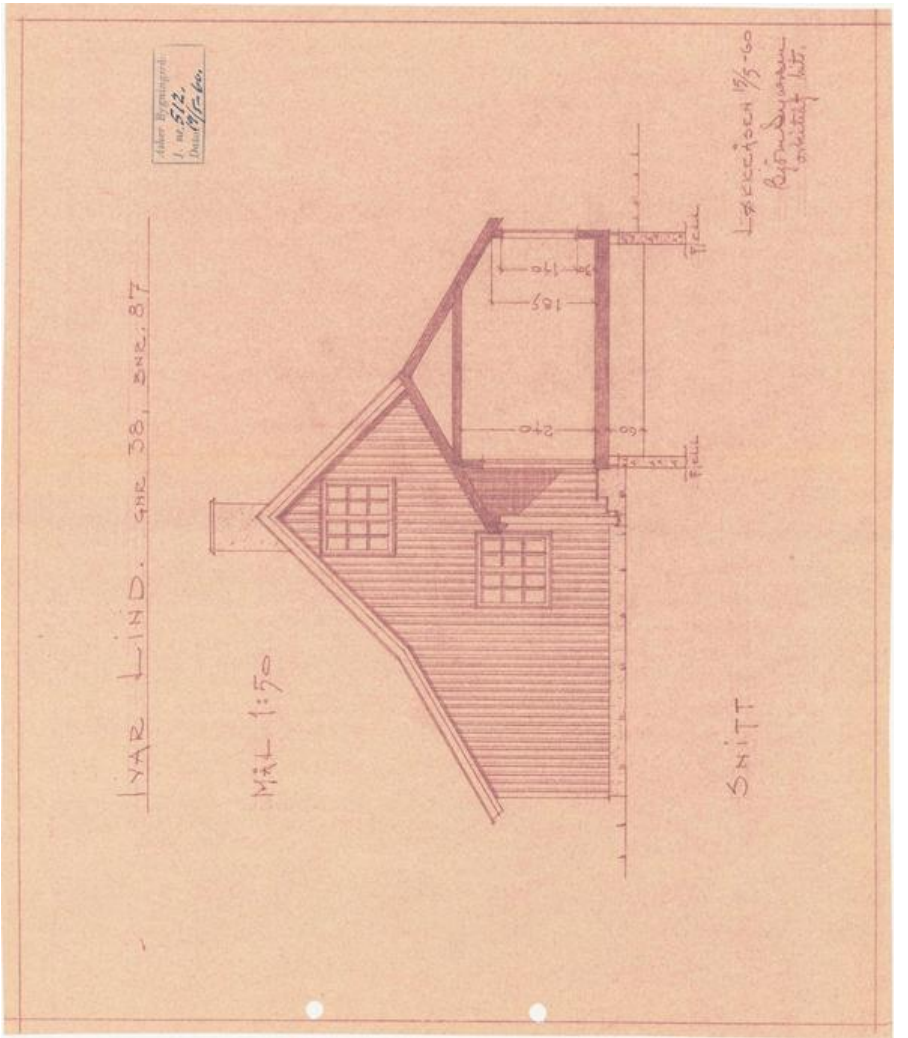
Navn	Dato	Navn	Dato
Hertzman, Martine Berg	2025-03-31	Hertzman, Martin Olof	2025-03-31

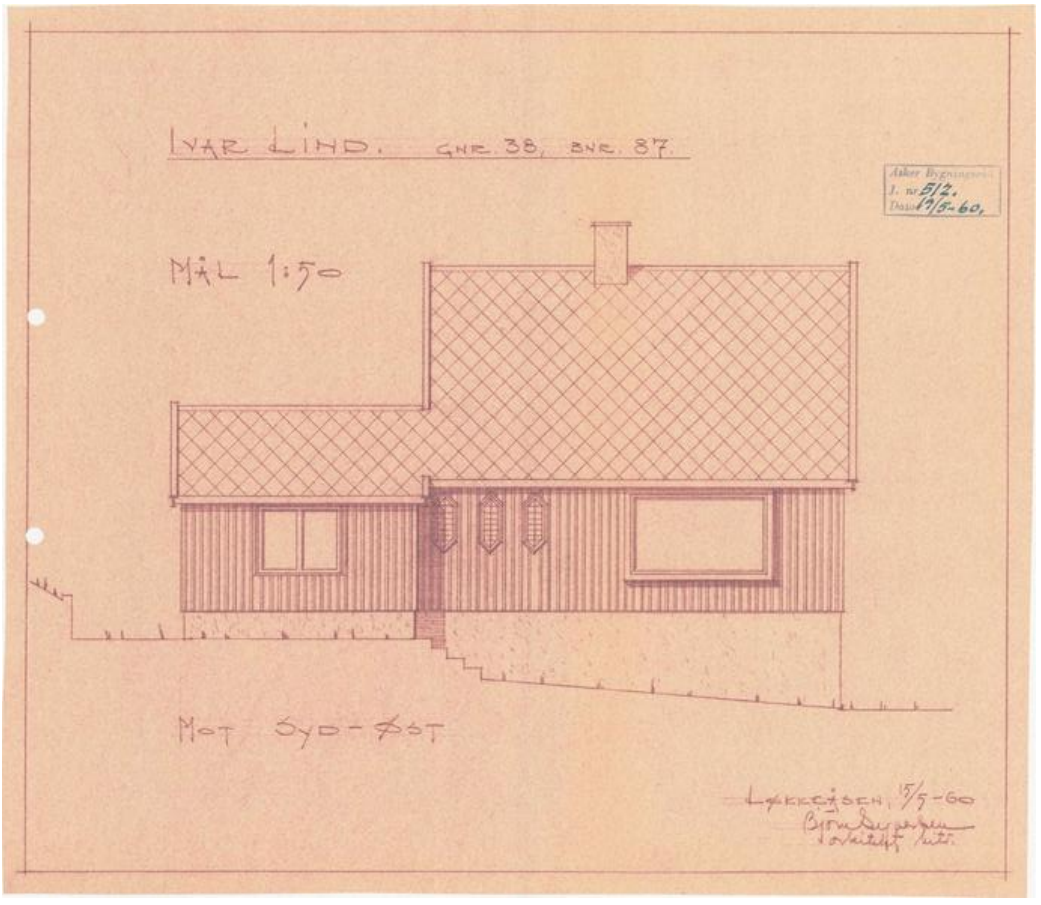
Identifikasjon: bankID Hertzman, Martine Berg

Identifikasjon: bankID Hertzman, Martin Olof

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))


IVAR LIND. GNR. 38, BNR. 87.
MÅL 1:50
SPISEPLASS
STUE
BAD
KJØKKEN
HALL
GARDEROBE
1. ETASJE


IVAR LIND. GNR. 38, BNR. 87
MÅL 1:50
SNITT


IVAR LIND. GNR. 38, BNR. 87.
Aker Byggnadsnämnd
I. nr 5/2.
Datum 17/5-60.
MÅL 1:50
MOT SYD-ÖST
LYCKEÅ DEN 15/5-60

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 38	Bnr.: 87	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Kari Aalykke – 08.05.25

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

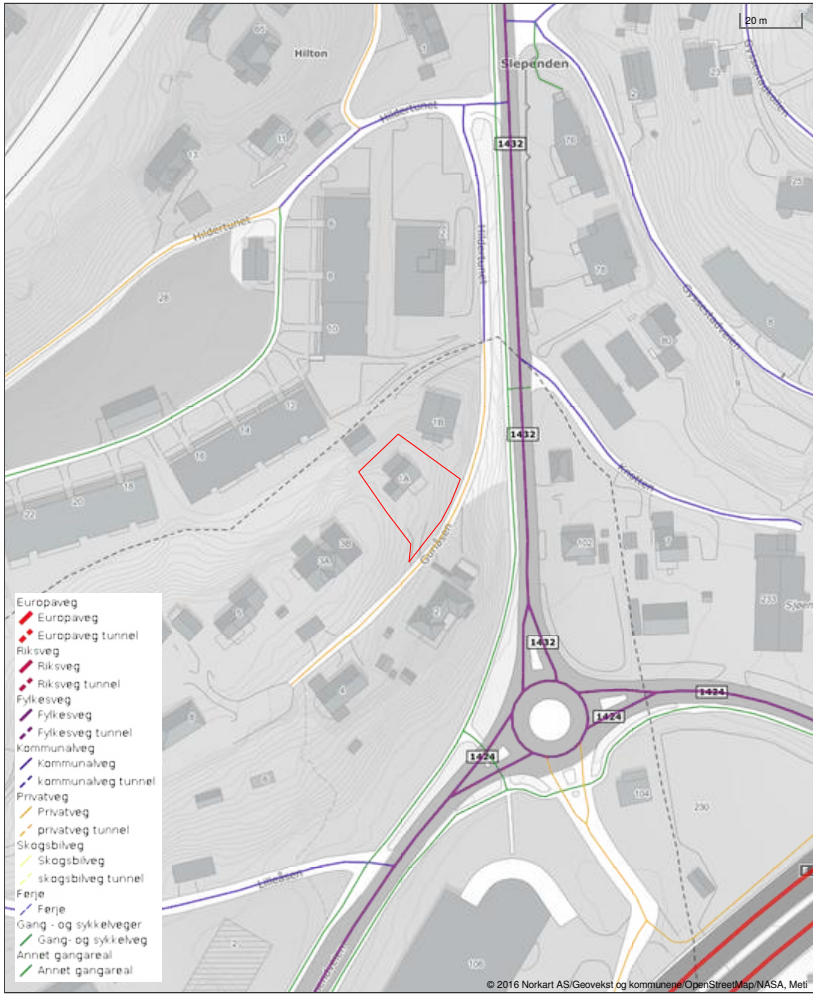
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 05.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/87//



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

Asker kommune

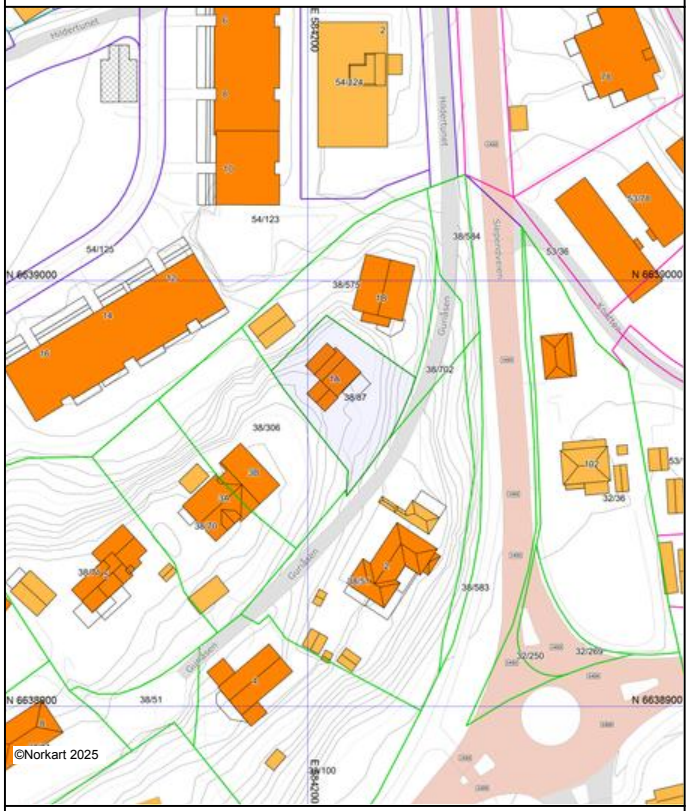
Grunnkart

Eiendom: 38/87
Adresse: Guriåsen 1A
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

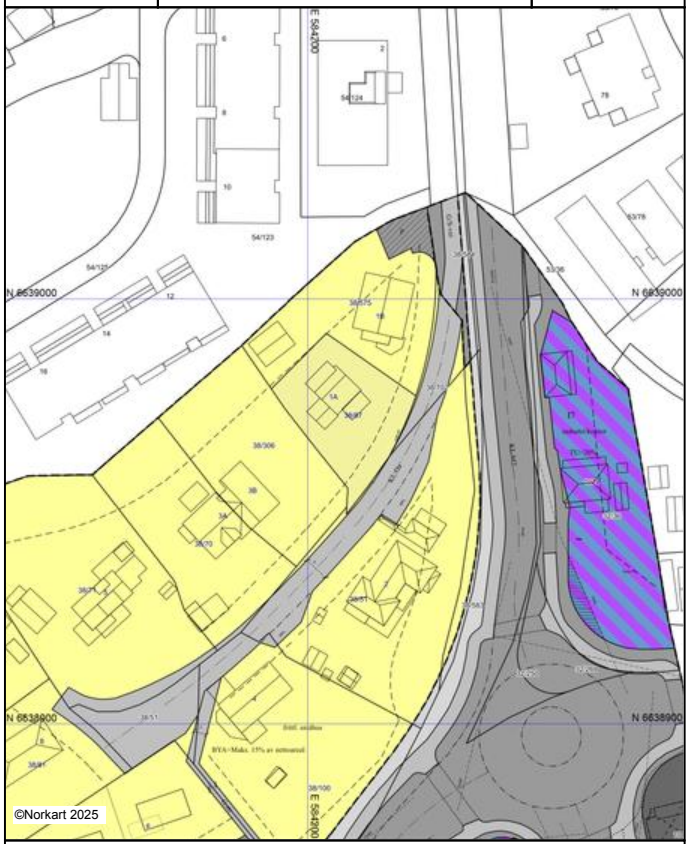
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/87
Adresse: Guriåsen 1A
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Kai
- Felles parkeringsplass
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

59b

Stadfestet den 29. august 1977
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig Olssen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LUNDEBO (DEL AV MARIENLYST) GNR. 32, OG DELER AV GNR. 38 OG 39, SLEPENDEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til veier og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal være maks. 1 etasje med underetasje hvor terrenget tillater det. I spesielle tilfelle der forholdene tilsier det kan 2. etasjer godkjennes.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 meter, for hus med underetasje og hus i 2 etasjer 6,5 meter.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 3. Bebyggelsen skal ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 4. Ingen tomt kan få godkjent bebyggelse som har større grunnflate enn 15 % av tomtens nettoareal. I tillegg godkjennes garasje der denne ikke er inkludert i bolighuset.

§ 5. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshus uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal, etter bestemmelsenes § 4. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil.

§ 6. Inn og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg og garasje/parkeringsplass skal være oversiktlige og trafikksikre, og traséen for atkomstveier må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten 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.

§ 8. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gjerder må byggemeldes på vanlig måte. Maks . høyde er 80 cm over terreng.

§ 10. Innen lekeområdene/fellesområdene kan det plasseres lekeapparater.

§ 11. Plassering av tørkestativ, søppelkasser og lignende må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.
Eksisterende verdifulle trær på området skal søkes bevart, og bygningsrådet kan kreve utført de nødvendige sikringstiltak i byggeperioden.

§ 13. Parsellselger er ikke berettiget ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0154/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Guriåsen 1A 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 38, bnr 87 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no