

Røykenveien 373D



Velkommen til

Røykenveien 373D



Salgsoppgaven produsert 10. januar 2025

Heggedal

Nyoppført og innflytningsklar kjedet enebolig over 2 plan | Ferdigstilt 2024 | Markterrasse og pergola | Parkeringsplass

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	24 310,-
Totalpris	5 924 310,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nyoppført kjedet enebolig på 79 kvm. nær marka med markterrasse og liten hage. Boligen er arkitekttegnet av Hjort arkitekter og oppført av Mesterhus. Boligen har en åpen og fin planløsning med flotte oppholdsrom, store vindusflater og meget gode lysforhold. Alt er nytt, ubebodd og innflyttingsklart, her kan du flytte rett inn!

- Nyoppført kjedet enebolig - leveres iht. til TEK17
- Arkitekttegnet av Hjort arkitekter - oppført av Mesterhus v/ Tømrerkompaniet
- Biloppstillingsplass klargjort for elbillader
- Hage og markterrasse med pergola
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Balansert ventilasjon
- JKE kjøkken
- Stue med peis
- Pent flislagt bad m/ opplegg for vaskemaskin
- To soverom med flott utsikt
- Dok. avg. av andel tomteverdi
- Idyllisk og barnevennlig

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue / spisestue, kjøkken, teknisk rom og bod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. To soverom, bad og gang
Total BRA: 33 kvm.

EK TAKST

Røykenveien 373

Seksjon 2
1. etasje

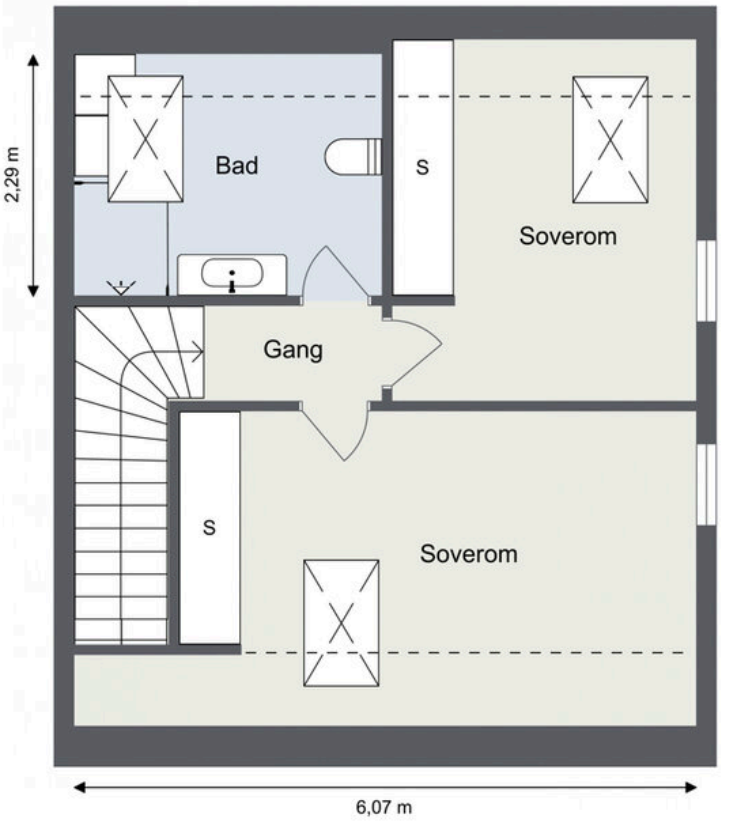


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

EK TAKST

Røykenveien 373

Seksjon 2
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


VOGUE COVERS



















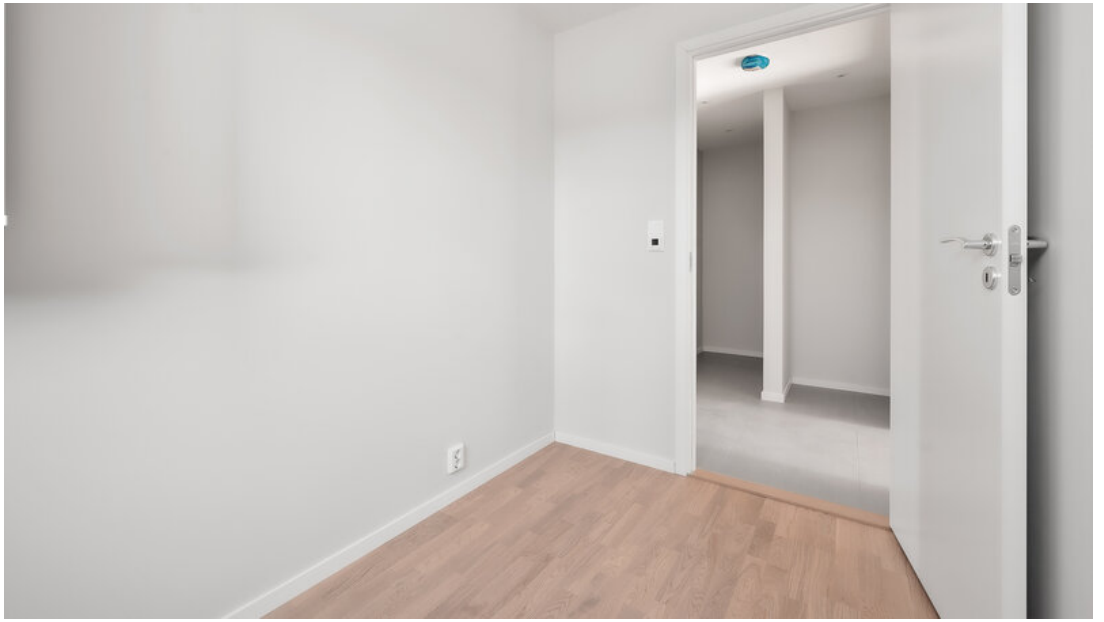


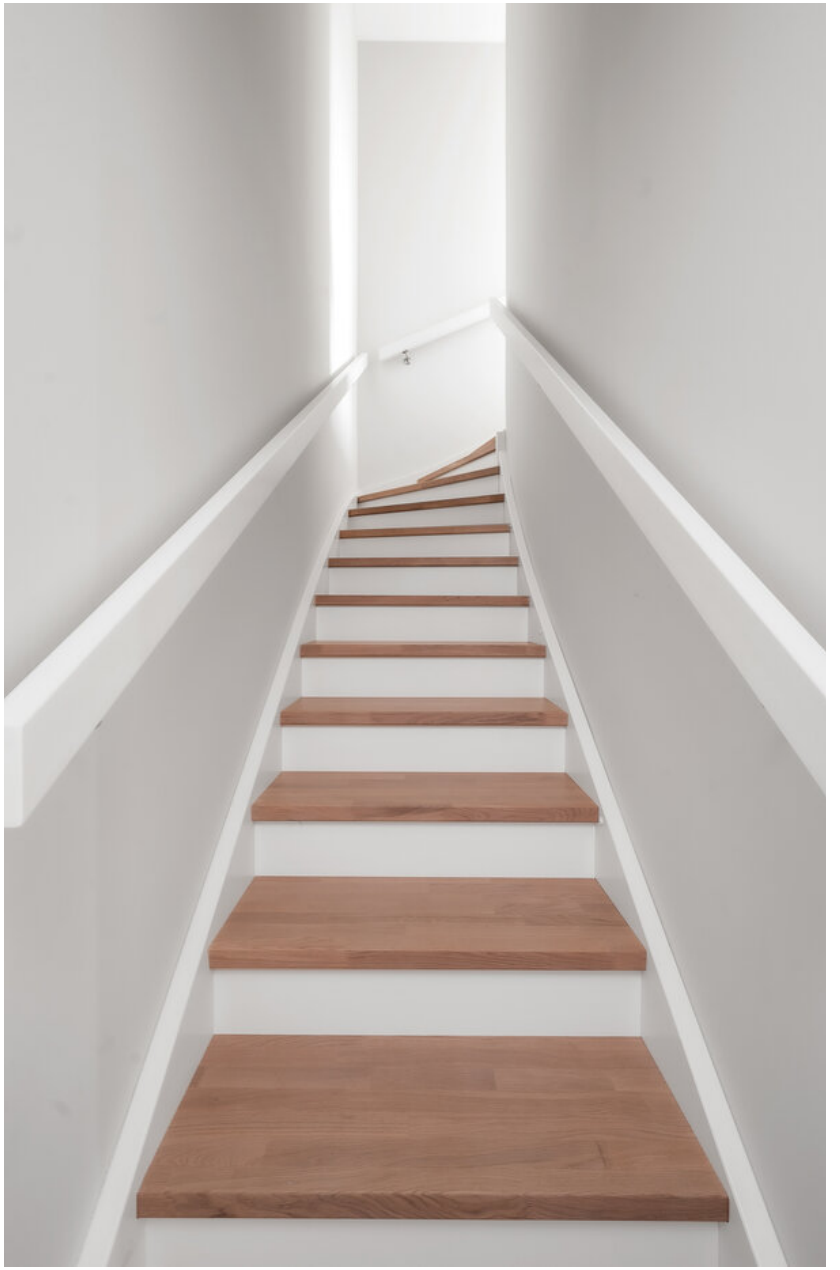



Electrolux




































373C
373D

Informasjon

Røykenveien 373D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0154/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 118, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Real Estate AS

Byggeår
2024

Etasje
1

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
23 070,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
24 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
43 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 924 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 943 510,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 79 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue / spisestue, kjøkken, teknisk rom og bod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. To soverom, bad og gang
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig terrasse er målt til 15,1 kvm. Avrundet til 15 kvm.

Bod i 1 etasje er målt til 4,8 kvm. Avrundet til 5 kvm.
Teknisk rom under trapp er mål til 1,54 kvm. Avrundet til 2 kvm.
Begge rom er satt til S-rom.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

* Det er kun ett hus som er oppmålt og ifølge eier er det andre huset tilsvarende stort, forbehold om dette i arealmåling.

Innhold

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, teknisk rom og bod
2. etasje: To soverom, bad og gang

Standard

Entré/gang:
Boligen har enkel adkomst, fra et pent opparbeidet inngangsparti. Entré med store 60x60 cm. fliser, elektriske varmekabler og malte veggflater. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod.

Stue:
Lys og delikat stue med peisovn og idyllisk utsyn. Det er lagt vekt på store glassflater for rikelig med lysinnslipp, noe som gir hvert rom en lys og luftig atmosfære. Stuen er av god størrelse med flere møbleringsmuligheter. Stuen har Kährs Taranto parkettgulv og lysmalte veggoverflater. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse med pergola og liten hage. Uteområdene utgjør en fin forlengelse av rommet og har gode møbleringsmuligheter for sittegrupper, beplantning og grill.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra JKE Design med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har Kährs Taranto parkettgulv, lysmalte veggoverflater og downlightsbelysning. Komfyr, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og platetopp er integrert. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen og sammen utgjør de store deler av boligens 1. etasje.

Bad:
Pent, helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Skråtak med takvindu sikrer gode lysforhold og fin romfølelse. Badet er innredet med vegghengt toalett, en moderne baderomsinnredning fra JKE Billingstad og dusjhjørne med innfellbare foldedører i glass. På badet er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen inneholder to fine soverom, begge ligger i boligens 2. etasje. Begge soverommene er romslige med gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord og garderobe. Vindusflater mot to himmelretninger sikrer meget gode lys- og utsiktsforhold.

Parkering
Biloppstillingsplass klargjort for elbillader rett utenfor inngangsdør.

Bygningssakkyndig
Ek Takst AS

Byggemåte
Boligen er nyoppført og det er ikke innhentet offentlig godkjent tilstandsrapport. Det foreligger arealoppmåling.

Bygning generelt:
Fasade er levert med grunnbeiset kledning fra fabrikk, og det gjøres oppmerksom på at endeved, synlige sagkutt, spikerhoder og andre snittflater ikke er overflatebehandlet. Generelt må det påregnes overflatebehandling av alt treverk som er levert beiset-/fabrikkmalt. Innside av kledningsbord på rekkverk er ubehandlet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som over tid påvirkes av temperatur og fuktighet. Dette betyr at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger, og i hjørner, kan forekomme.

Ytterdører:
Entrédør fra Swedoor type Smetana med glass.
Balkongdør med 2-lags energiglass med argongass.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags energiglass med argongass.

For å sikre mot mulige vannlekkasjer i tilknytning til takvinduer vinterstid, er det viktig å fjerne snø i underkant av takvinduene etter store snøfall. Eventuelt kan det monteres varmekabel rundt vinduene.

Innerdører:
Hvite profilerte innerdører av typen Kloppen Ola 3.

Peis/pipe:
Peisovn type Curve 100 med stålpipe.

Trapp:
Innvendig trapp med tette opptrinn.
Eik heltre trinn og furu hvitgrunnet vanger, stolper, spiler og håndløpere.

Terrasse:
Platting på 30 kvm med trykkimpregnert bjelkelag, samt pergola i impregnert treverk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i 1. etasje.

Alle stikkontakter er doble i barnesikret utførelse, bortsett fra kontakter til stasjonært utstyr slik som vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin o.l.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med innfelte brytere.

VVS og teknisk:
- Varmtvannstank på 200 liter under trapp.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinnner fra Systemair AS.
- Mekanisk tilførsel av filtrert forvarmet friskluft til stuer og soverom.
- Mekanisk avtrekk fra båtrom, WC og kjøkken.
- For å oppnå tilredsstillende inneklima er det viktig at det blir foretatt filterskifte i.h.t. leverandørens anvisninger.

Diverse:
Følgende avviker fra leveransebeskrivelse:
- Flisleverandør er Fagflis, Liertoppen
- Utvendig kledning er grunnet og mellomstrøk Farge: S8500N
- Vinduer i utv. alu. Farge: RAL 9005
- Kjøkken og baderom innredning: JKE Billingstad
- Alt som er fabrikkmalt er S0502Y (inkl. tak i alle rom)
- Innv. og Ytterdører er levert av Bygg1
- Innv. dører har dempelist i karm

Selger opplyser om følgende ang. vedlagte romskjema:
Romskjemaet er satt opp pr. bolig m/sekundærbolig og begge boliger med sekundær er like.

Annet / Heksesot:
Heksesot er et fenomen som kan opptre som klebrig sot på enkelte overflater. Fenomenet er sammensatt, men det er en relativt tydelig sammenheng mellom heksesot, løsemiddelfrie bygningsprodukter, dvs. såkalte miljøvennlige produkter og bruk av huset.

Her er noen råd til forbruker for å unngå, eller i hvert fall redusere prodlemet dersom det skulle oppstå (tips fra Mesterhus):
- Sørg for å opprettholde god og kontinuerlig ventilasjon de to første fyringssesongene. Også ved fraværsperioder må boligen sikres god ventilasjon.
- I fyringssesongen må en unngå store svingninger i temperaturen. Også ved fravær fra boligen må boligen ha varmeforsyning som sikrer normal innetemperatur.
- Reduser tilførsel av sotpartikler ved begrenset bruk av levende lys, oljelamper, gasspeis og røyking innendørs.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming ved panelovner
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Vedfyrt peis i stue/spisestue

Informasjon om strømforbruk

Boligen er nyoppført og ubebodd, og megler har ikke fått innhentet estimert strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Felleskostnader er pr. dd. ikke fastsatt.

Sameiet kan bli enige om å innbetale månedlige fellesutgifter som skal dekke sameiets driftsutgifter. Fellesutgiftenes størrelse vil avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameiebrøk. Det blir opp til nye eiere å eventuelt etablere en fordeling av felleskostnader i det fremtidige sameiet.

Vedlikeholdsansvar og kostnader forbundet med felles pumpekum. Fordeles 50/50 mellom eiendommene, og igjen over eierbrøk.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av et grunnbeløp og et variabelt beløp basert på volumet på restavfallet. Selve bruken vil variere fra husholdning til husholdning. Kommunen sender samlet faktura for vann, avløp, renovasjon og feiing fire ganger i året. Faktureringsmåneden er mars, mai, august og oktober.

Prisene justeres årlig. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om kommunale avgifter.
https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/gebyrer-og-brukerbetalinger/gebyrer-og-fakturering/#vann-og-avloep

Kommunale avgifter fordeles etter seksjonsbrøk (80/260 for denne seksjonen).

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av endelig beregning og registrering av nybyggene, samt forbruk og

eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter utskrives samlet for de to seksjonene. Sameiet må selv fordele avgiftene seg imellom, f.eks. etter sameiebrøk eller størrelse på boligene.

Andre utgifter

Kjøper må påregne følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vedlikeholdsansvar og kostnader forbundet med felles pumpekum
- Kostnader til villa- og innboforsikring
- Strømkostnader
- Kostnader til kabel-tv og internett
- Hver seksjon må dekke utgifter som kommunale avgifter, renovasjon, vann- og avløpsavgifter, felles strøm til fellesarealer, samt drift av sameie mv.

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

Eventuelt kan sameiet bli enige om å innbetale månedlige fellesutgifter som skal dekke sameiets driftsutgifter. Fellesutgiftenes størrelse vil avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameiebrøk. Det blir opp til nye eiere å eventuelt etablere en fordeling av felleskostnader i det fremtidige sameiet.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består kun av fire enheter og er ikke videre organisert.

Det foreligger vedtekter med diverse bestemmelser og fordeling av utomhusarealer.

Sameiet eier 2/4 fordelt på hhv. gnr. 79 bnr. 118 og gnr. 79 bnr. 738, av gnr. 79 bnr. 722 med felles adkomstvei.

Det er vedtatt at leilighetene har disposisjonsrett for den naturlige del utenfor leilighetens fasade (ref. bygge og seksjoneringstegninger).

Kloakkpumpe er plassert i hage ved hus A. Vedlikeholdsansvar og kostnader forbundet med felles pumpekum fordeles 50/50 mellom eiendommene, og igjen over eierbrøk. Det presiseres at kjøper/sameie anbefales å ha en vedlikeholdsavtale med anbefalt service for å opprettholde garanti.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som ligger i vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Iht. sameiets vedtekter er det vedtatt at boligen har disposisjonsrett for den naturlige del utenfor boligens fasade (ref. bygge og seksjoneringstegninger). Felles adkomstvei/snuplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en fin og idyllisk beliggenhet like utenfor Heggedal sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser, rett ved markagrensen med flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.
Det er ca. fem minutter med bil til Eidsletta hvor det på vnterstid lages kunstsnø-løype for langrenn på med skiskole for barna. Forøvrig er det milevis med skiløyper innover i marka. Den nye sykkelparken i Heggedal er en av favorittene til ungdommen og barna, med blant annet sykkelopplæring, bmx-park og løype for terrengsykler. I tilknytning til sykkelparken er det også etablert en hoppbakke om vinteren. Til trening er det nye tufteparken populær.

Området sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Heggedalsskogen barnehage og Vikingjordet barnehage. Det er ca. 700 meter til nærmeste bussholdeplass som bl.a. kjører til barneskolen på ca. tre minutter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Heggedal eller Coop Extra, som begge ligger ca. 15 - 20 minutters gange fra eiendommen.

Fra boligen er det gangavstand på ca. 15 minutter til Heggedal sentrum, og Heggedal stasjon med gode kommunikasjonstilbud. Heggedal er et idyllisk og sentralt tettsted, kun 7 km unna Asker sentrum. I Heggedal sentrum finner man både matbutikk, cafeer, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, frisør og bibliotek. Heggedal byr på et hyggelig og levende nærmiljø som er i sterk utvikling og et satsningsområde. Sentrumsområdene er nyetablerte og under utvikling. Midt i hjertet av Heggedal ligger Gjellumvannet med badestrand og flytebrygge med

stupebrett.

Heggedal har et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. Heggedal IL tilbyr fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. Grusbanen blir preppet for skøytebane når kulda kommer. På vinteren er det flotte brøytede skiløyper for store og små. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg. Heggedal er et av Askers fem tettsteder og et vedtatt satsningsområde for bolig, handel, kunst og kultur.

Fra boligen er det ca. 10 minutter med til bil Asker sentrum. Asker sentrum har et bredt utvalg av handel og servicetilbud. Kulturhus med kino, bibliotek, svømmehall, variert konserttilbud, og mange koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter og Agrokvartalet et godt tilbud med over 80 butikker, en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker. Det er også kun en kort kjøretur til idylliske Vollen, Askers sørlandsidyll med gode bademuligheter i Oslofjorden og et utvalg av nisjebutikker og hyggelige spisesteder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig med sekundærenhet datert 10.06.2024

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar
- Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger
- Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen

* Kloakkpumpe er koblet til bolig A med en måler. Kjøper anbefales å ha en vedlikeholdsavtale med anbefalt service for å opprettholde garanti.

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/79/118/2:
17.11.1943 - Dokumentnr: 4309 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2020 - Dokumentnr: 2111639 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Krognes Christian
Fnr: 151268 43795
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2022 - Dokumentnr: 244104 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:738
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2024 - Dokumentnr: 949782 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/260

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 750,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 868,-. Dette inkluderer tinglyst sikringsobligasjon, utskrift av grunnbok, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 94 508,- 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 13. januar 2025

Megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Megler 2

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Røykenveien 373D

Arealmålingsrapport

Enebolig
Røykenveien 373 D, 1389 HEGGEDAL
ASKER kommune
gnr. 79, bnr. 118, snr. 2



Befaringsdato: 29.05.2024 **Rapportdato:** 11.06.2024 **Oppdragsnr.:** 22136-1073 **Referansenummer:** PL1771

Autorisert foretak: EK Takst AS

Gyldig rapport
11.06.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

EK TAKST

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Mesterbrev

EK TAKST

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Seksjon 2

Byggeår
2024

Kommentar

Standard
Boligen er nyoppført.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	46			46	15		46
2.Etasje	33			33			33
SUM	**79**				**15**		**79**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue / Spisestue, Kjøkken , Teknisk rom , Bod , Entré		
2.Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad , Gang		

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Utvendig terasse er målt til 15,1 kvm avrundet til 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	72	7

Kommentar

Enebolig

Bod i 1 etg. er målt til 4,8 kvm avrundet til 5 kvm.
Teknisk rom under trapp er mål til 1,54 kvm avrundet til 2 kvm.
Begge rom er satt til S-rom.
P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
29.5.2024	12:00:00	14:00:00	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	118		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Røykenveien 373 D

Hjemmelshaver
Absolut Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
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.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
Personvern
Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi
Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517
Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Røykenveien 373 D, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79 - Bnr 118
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

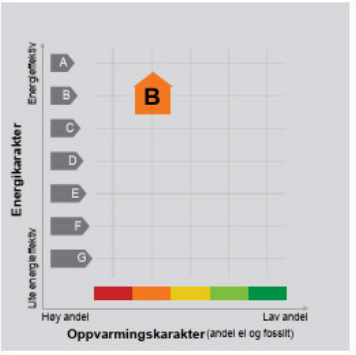
Egne forutsetninger

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Røykenvelen 373D
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301064445
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	454eabfe-9818-466d-bb31-dc6b25eb5ea8
Dato	03.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røykenveien 373D
Postnummer: 1389
Sted: HEGGEDAL
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 03.06.2024 14:33:39
Energimerkenummer: 454eabfe-9818-466d-bb31-dc6b25eb5ea8

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 118
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301064445

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
RØYKENVEIEN 373 D

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **RØYKENVEIEN 373 D**
og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 118 i Asker kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Det er vedtatt at leilighetene har disposisjonsrett for den naturlige del utenfor leilighetens fasade (ref bygge og seksjoneringstegninger).

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, felles rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende

vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Kostnader forbundet med felles pumpekum med Gnr 79 Bnr 118. Fordeles 50/50 mellom eiendommene, og igjen over eiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Asker kommune

Til
Hjorth Arkitekter As.
Hjorth Arkitekter

Kopi til
Real Estate AS

Hjorth Arkitekter As.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4864-20	79/118/0/1	10.06.2024

Delegasjonssak 1058/24

79/118/0/1 Røykenveien 373C - Nybygg - Enebolig med sekundærenhet - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.05.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
teamkoordinator tilsyn

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Kartverket

EIE RØA, SKØYEN & ULLERN
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-24-0060 (Ida Lundøy Pedersen)
Vår referanse: 3496987/24151241
Bestilling: C3 2024-05-31 (2) 90

Dato
31.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
949782	200	8.1.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	79	118	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614725356
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
97963793	ABSOLUT EIENDOM AS		Postboks 3030 Elisenberg, 0207 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	79	118

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	79	118	0	1	180 / 260	Boligseksjon	Nei	
3203	79	118	0	2	80 / 260	Boligseksjon	Nei	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.01.2024 10:20

Doknr: 949782 Tinglyst: 08.01.2024
STATENS KARTVERK

1. Rett kopi bekreftes.
Asker, 3/1-2024
Pål Skogerdal

Asker kommune

31 OKT. 2023

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ASKER	KATRINEÅSVN. 20, 3440 RØYKEN	PÅL SKOGERDAL

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Real Estate AS	968 888 560	christian@krognes.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
pb 3030 Elisenberg	0207	Oslo	90071111

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~3203~~ ~~3025~~	Asker	79	118	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 633 793	Absolut Eiendom AS (Fusjonert fra Aura AS)	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	180		13				25				37				49			
2	B	80		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		260		Nevner =		260													

Dato	Innsenderens underskrift
25.10.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25.10.23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uråd ighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 25.10.23		CHRISTIAN KROGNES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER	79	118	

Dato	Underskrift	Stempel
29.12.2023	Pål Skogerås	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift

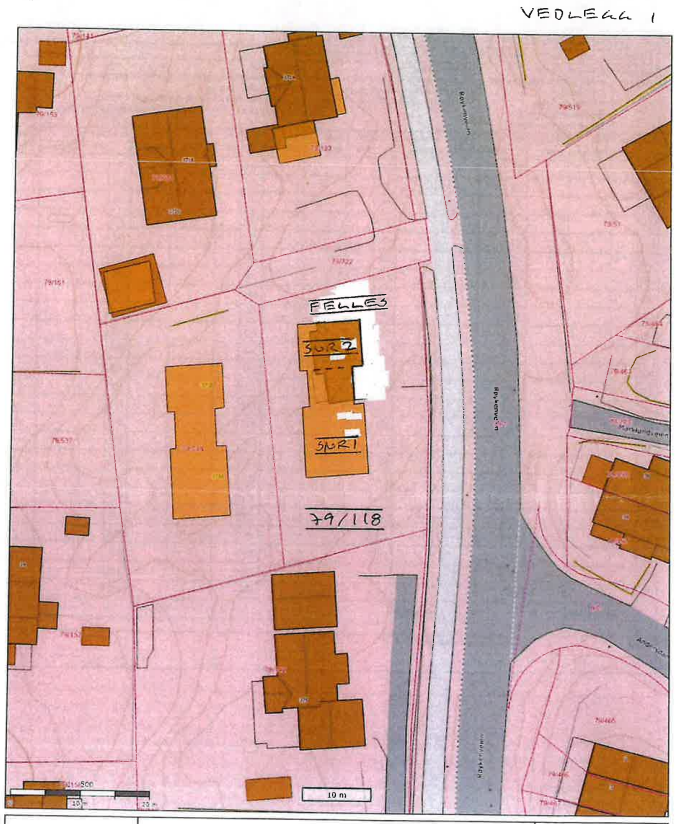
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157							
62				86				110				134				158							
63				87				111				135				159							
64				88				112				136				160							
65				89				113				137				161							
66				90				114				138				162							
67				91				115				139				163							
68				92				116				140				164							
69				93				117				141				165							
70				94				118				142				166							
71				95				119				143				167							
72				96				120				144				168							
73				97				121				145				169							
74				98				122				146				170							
75				99				123				147				171							
76				100				124				148				172							
77				101				125				149				173							
78				102				126				150				174							
79				103				127				151				175							
80				104				128				152				176							
81				105				129				153				177							
82				106				130				154				178							
83				107				131				155				179							
84				108				132				156				180							
Sum tellere:						Nevner =																	

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Asker kommune

Situasjonsplan

Seksjonering av gnr. 79, bnr. 118

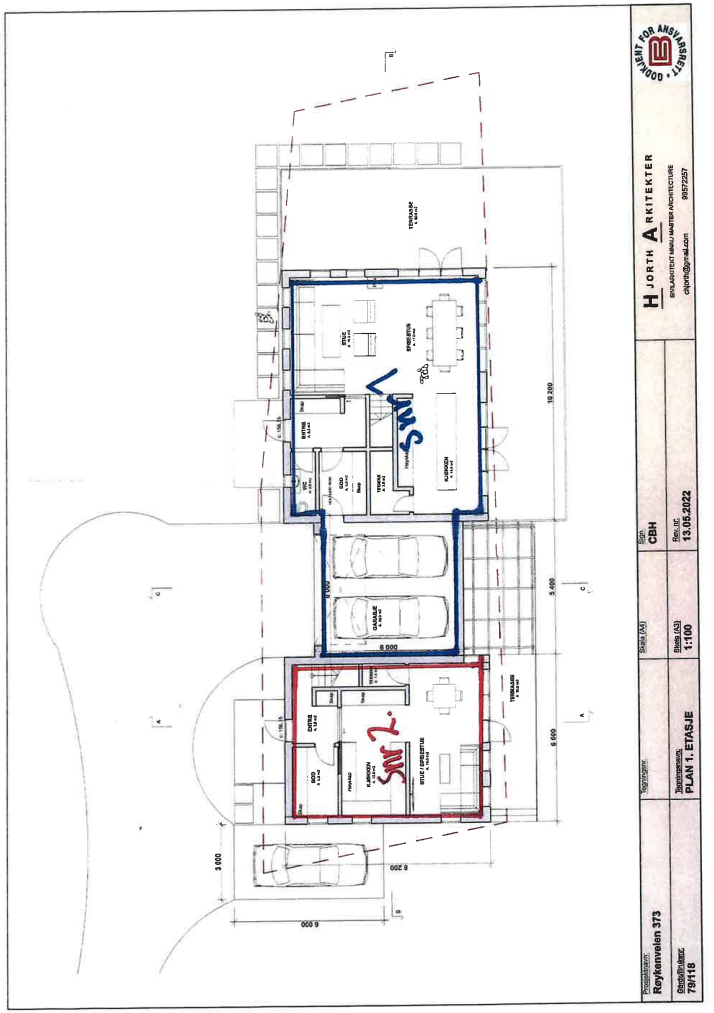
N

Målestokk: 1:500
Dato:29/12-2023
Format A4

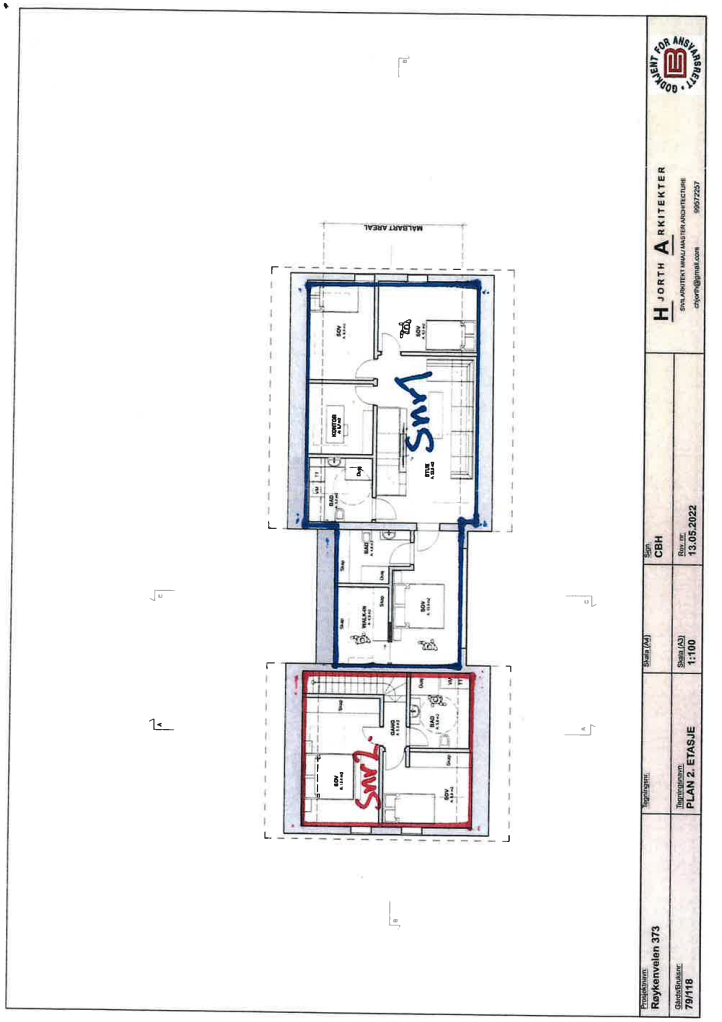
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

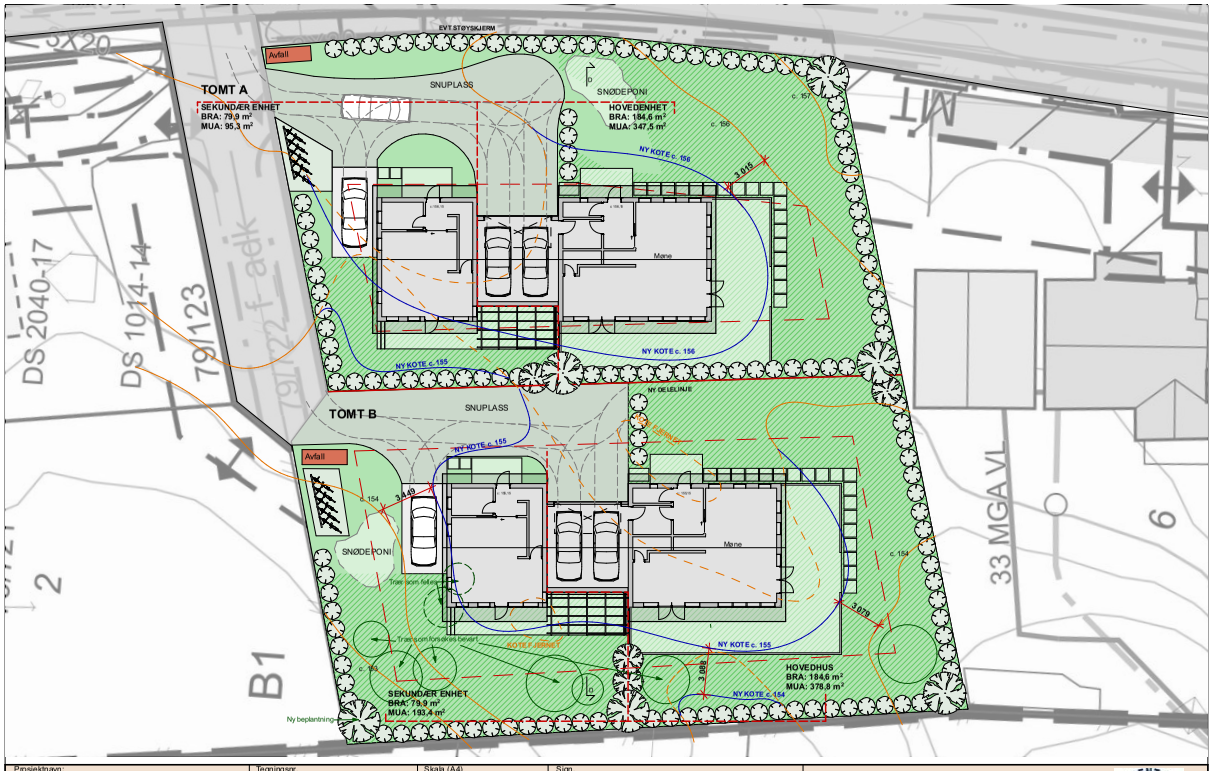
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/949782/200
Uthentet 2024-05-31 09:49

VEDLEGG 2



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/949782/200
Uthentet 2024-05-31 09:49





Prosjektnavn:	Tegningsnr:	Skala (A4)	Sign:	HJORTH ARKITEKTER
Røykenveien 373			**CBH**	SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
Gårds-/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Rev. nr:	chjorth@gmail.com 99572257
79/118	**Utomhusplan**	**1:200**	**26.11.2021**	GODKJENT FOR ANSVARSRETT



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

LEVERINGSBESKRIVELSE

Bolig levert i henhold til Teknisk forskrift 2017 (TEK 17)

FOR EN NY BOLIG LEVERT AV:

MESTERHUS
ASKER OG BÆRUM



Hustype: Egen **Tegn.nr:** **Dato:**

Inngått mellom

Christian Krognes/Real Estate AS

Tømrerkompaniet AS

BYGGEPLASS:

Gnr./Bnr.: 79/738
Kommune: Asker
Adresse: Røykenveien 373, 1389 Heggedal

Dato: 15. november 2022

Signatur Forbruker

Signatur Byggmester

Denne leveringsbeskrivelse er en del av kontrakt inngått mellom partene som angitt over.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Innledning:

Garantert Mesterverk
I Mesterhus bruker vi slagordet Garantert Mesterverk. Dette betyr at huset ditt vil bli bygget av en byggmesterbedrift med mesterbrevutdannelse, eller minst tilsvarende kvalifikasjoner. Byggmesterbedriften som du tegner kontrakt med vil også gi deg en økonomisk garanti for sine kontraktsforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova.

Lov og forskriftsforutsetninger
Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende utgave av Plan- og bygningsloven, kontrakt og leveringsbetingelser i henhold til Bustadoppføringslova.

Avtalen er også basert på Teknisk forskrift 2017.

Bustadoppføringslova og leveransebeskrivelsen
Denne loven regulerer plikter og rettigheter mellom partene når kontrakten gjelder planlegging og oppføring av ny bolig eller fritidsbolig. Loven gjelder når boligen selges før den er påbegynt, eller om den er under oppføring.
Denne beskrivelsen inneholder detaljerte tekster om de tjenester og ytelser som skal være avklart i forbindelse med oppføring av en bolig i henhold til bustadoppføringslova § 13 og § 26.

Det er viktig at forbrukeren og byggmesteren går nøye gjennom leveringsbeskrivelsen slik at det ikke oppstår misforståelser om tjenester, ytelser eller leveringsomfang.
Husk at alt som eventuelt er avtalt muntlig må skrives ned. Si til deg selv: "Det som ikke er skrevet finns ikke."
I leveringsbeskrivelsen for endelig kontrakt skal det fremgå hvilke ytelser som forbruker skal levere/utføre selv, eller stå for ved å gi oppgaven til en annen entreprenør.

Forbrukeren plikter å skaffe seg nødvendig faglig veiledning og kontroll av de arbeider eller tjenester som han selv eller ved andre utfører. Byggmesteren kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler ved disse arbeider.

Forsikring
Bustadoppføringslovens bestemmelser vedrørende forsikring utgår og erstattes med følgende:

Byggmestern holder forsikret det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeidet, materialer forbrukeren har betalt forskudd for, samt materialer forbrukeren har overgitt i byggmesterns besittelse. Forbrukeren er medforsikret.
Forsikringen gir dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe kontraktsarbeidene i stand som før skaden, og erstatte materialer.
Byggmestern skal levere forbrukeren en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at byggmestern har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen. Forbrukeren må selv sørge for at arbeider hans andre kontraktparter (eks. grunnentreprenør, rørlegger m.fl.) skal utføre, er forsikret. Forsikringen bør gjelde inntil alle arbeider på hele bygget er overtatt av forbrukeren.

Frarådingsplikt
I henhold til bustadoppføringslova § 8 skal byggmesteren sørge for å advare forbrukeren mot eventuelle materialer eller utførelser som forbrukeren ønsker benyttet, men som han ikke bør benytte, ut fra en faglig eller økonomisk vurdering.

Levering og montering
Alle punkter og poster i beskrivelsen gjelder både levering og montering, hvis annet ikke er angitt spesielt i beskrivelsen, eller kontrakten.
Eventuelt uttrekk av hele eller deler av monteringen må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt.
Avtales det at du skal levere enkelte materialer selv, forutsettes det at du også skal stå for montering av disse, hvis annet ikke er avtalt skriftlig.
Skal du stå for utførelsen av deler av arbeidet selv, er du selv ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med Tekniske forskrifter dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

Rett til endring av utførelse
Byggmesteren har rett til å endre materialvalg og utførelse i forhold til denne beskrivelse, så lenge det benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner, varer, utstyr eller materiell enn det som er beskrevet. Det orienteres på forhånd om eventuelle vesentlige endringer.

Endringer i leveringsinnholdet etter kontrakt.
Det er ønskelig at det gjøres færrest mulig endringer etter at kontrakt er inngått. Vær også klar over at endringer kan medføre at byggmesteren har krav på fristforlengelse, dvs. utvidet byggetid. Er det snakk om større tillegg må du også regne med å måtte stille ekstra betalingssikkerhet for tillegget.
Endringer skal alltid gjøres skriftlig i form av en endringsavtale.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Prisstigning
Vi tar forbehold mot lønns og prisstigning ihht. statistisk sentralbyrå. Byggekostnadsindeks for enebolig i tre: Byggearbeider unntatt stein-, jord-, sementarbeider i alt med basis i ovennevnte prisberegningsdato og frem til den 15. i leveringsmåneden (Oppstart byggmester). I byggetiden er prisen fast.

Byggereglene
Noen begreper fra byggereglene som du bør kjenne til:

Tiltakshaver: Er det navnet som plan- og bygningsloven bruker på deg som byggherren eller forbrukeren som du også er kalt i bustadoppføringslova.

Entreprenør: Er det navnet som bustadoppføringslova bruker på oss som byggmestere. I denne beskrivelsen bruker vi uttrykket byggmesteren istedenfor entreprenøren.

Ansvarlig søker (SØK): Dette er en ansvarsfunksjon. Vedkommende foretak skal påse at søknaden om byggetillatelse inneholder den nødvendige dokumentasjon fra de forskjellige firmaene (foretakene) som er involvert i byggesaken. Ansvarlig søker har en koordinerende rolle og står ansvarlig overfor byggemyndighetene for at alle arbeider som skal prosjekteres, utføres og kontrolleres er belagt med ansvarsrett.

Ansvarlig søker skal se til at det ikke utføres arbeid på byggeplassen som ikke er dekket opp med ansvarsrett, og være hovedkontaktperson mot kommunen for byggeplassarbeidene.

Tiltaksklasse: Angir vanskelighetsgraden for det som skal gjøres i byggesaken. De aller fleste oppgaver knyttet til planlegging og oppføring av eneboliger blir definert og ligger i tiltaksklasse 1, men enkelte oppgaver, som for eksempel utførelse av rørleggerarbeider krever tiltaksklasse 2.

Ansvarlig prosjekterende og utførende:
Dette vil være de firmaer som er eller vil bli godkjent for å påta seg ansvarsfunksjoner i henhold til Byggesaksforskriften (SAK). Forbrukeren må selv fremskaffe nødvendige dokumentasjon for arbeide som han selv eller hans andre kontraktparter (eks. grunnentreprenør, grunnmur, rørlegger m.fl.) skal utføre på byggeprosjektet

Delt entreprise
Salgskontoret kan være behjelpelig med å innhente tilbud fra sideentreprenører som skal levere arbeid som ikke inngår i kontrakten mellom forbruker og byggmester tilknyttet salgskontoret. Det anbefales at forbrukeren innhenter sammenlignbare tilbud fra andre sideentreprenører.

Det er viktig å presisere at salgskontoret ikke sender ut en beskrivende forespørsel til sideentreprenører, men kun distribuerer tegninger av tiltaket, og kart som viser tiltakets plassering på eiendommen. Det er forbrukeren sitt ansvar å kvalitetssikre at innkomne pristilbud inneholder alle elementer som må til for at leveransen skal være komplett. Forbrukeren kan ikke gjøre gjeldende krav mot salgskontoret, i de tilfeller hvor mangelfull kontroll av pristilbud innhentet av salgskontoret, resulterer i uventede tilleggskostnader fra byggherrens egne entreprenører.

Salgskontoret eller byggmester tilknyttet salgskontoret kan ikke stilles ansvarlig for noen avtaler inngått mellom forbruker og sideentreprenør. Videre skal all koordinering av slike sideentrepriser være forbrukes ansvar alene, dersom annet ikke er avtalt skriftlig.

Vi anbefaler at forbruker ved delte entrepriser engasjerer egen koordinator til å kontrollere pristilbud. Videre anbefales det at forbrukers koordinator også koordinerer sideentreprenører som ikke inngår i kontrakten med byggmester tilknyttet salgskontoret.

Hvem har lov til å jobbe?
Det er fortrinnsvis godkjente firmaer (foretak) som kan søke om ansvarsretter, dvs. lov til å søke om byggetillatelse, prosjektere bygget og arbeidene, utføre og kontrollere noe på byggeplassen.

Toleranseklasse for utførelse. Tillatt overflateavvik.
Alle arbeider leveres med en utførelse/overflate i henhold til Byggdetaljer 520.008 "Toleranser. Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate" (SINTEF Byggforsk 1:2009). Toleranseklasse for ulike overflater i henhold til "Normalkrav" angitt i bladet. Definisjoner og målemetoder skal også følge angitt byggdetaljblad, som kan fås på forespørsel.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før konstruksjonene påføres nyttelast, dvs. når huset er nytt, og før møblering.
Det gjøres også oppmerksom på at tre er et levende materiale som påvirkes av temperatur og fuktighet.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Dette kan føre til noe sprekkdannelse, spesielt det første året og det anbefales å ta hensyn til dette ved valg av overflatebehandling.

Tegninger
Tegninger er i målestokk 1:100, som viser plan, fasader og snitt.
Stiplet utstyr og bygningsdeler, grunnmur, lyskasser, brannmur, ildsteder, utvendige trapper, møbler, gardiner, markiser, postkasse, tørkestativ, hvitevarer, kjølehjørne, dusjhjørne, badekar, boblebad og annet inventar, som er angitt på tegningene, inngår ikke med mindre annet er avtalt.

Areal og høyde i de enkelte rom
På kontraktstegning er arealer oppsatt i tabell etter NS 3940. I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4 m. Dette fremkommer av snitt på kontraktstegning. Under dragere, innkassinger og i rom med påstøp for varme osv. kan det også være lavere høyde.

Husets plassering på tomt
Husets plassering på tomten horisontalt og vertikalt blir fastsatt av bygningsmyndighetene. Terrenglinjer mot kjeller/grunnmur som er vist på fasadetegninger er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå.

Kartgrunnlag
I mange tilfeller avviker det virkelige terrenget på tomten fra kartet. Avvik kan medføre feil plassering i terrenget og økte kostnader. I den forbindelse anbefaler vi forbruker å engasjere et oppmålingsfirma som kan sjekke dette, før endelig plassering på kart og tegninger finner sted.

Gebyrer og avgifter.
Alle kommunale og offentlige gebyrer og avgifter inkl. situasjonskart, utstikking av bolig, avfallsgebyr, byggemeldingsgebyr, endringsmeldinger, tilknyttingsavgifter og kontrollgebyr osv. tilfaller tiltakshaver så sant ikke annet er avtalt.

Radon
Alle boliger skal ha radonsperre og tilrettelegging for lufting av grunnen, så fremt det ikke kan dokumenteres at dette er unødvendig. Radonsperre er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Energi
Hus levert av byggmester vil alltid minst tilfredsstille forskriftenes minimumskrav til beregnet varmetap. I tillegg vil det bli utstedet en energiattest som angir energimerket for huset. Denne karakteren bestemmes både av bygningstekniske tiltak og oppvarmingssystemet som velges i boligen.

Energiberegning (rammekravmetoden)
Boligen(e) er ikke energiberegnet og i den forbindelse tar vi forbehold om at valgte konstruksjoner er tilfredsstillende. Hvis det skulle vise seg at isolasjonsmengden må økes, vil disse arbeidene påvirke tykkelse på konstruksjoner og bli utført som tilleggsarbeider.
Vi gjør oppmerksom på at det kan komme tillegg for disse arbeidene.

Pipe eller vannboren varme.
Det er krav til enten pipe eller vannboren varme i stua eller tilsvarende rom på småhus.
Pipe eller vannboren varme er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Balansert ventilasjon
Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
For å oppnå tilfredsstillende inneklima, er det viktig at forbrukeren kjører ventilasjonsanlegget som beskrevet, samt foretar filterskifte i.h.t leverandørens anvisninger.
Ved spesielle værforhold/omgivelser kan luktsmitte fra omgivelsene til inneluften forekomme til tross for riktig prosjektering.

Definisjoner av elektriske installasjoner:
- Arbeidet regnes komplett fra og med sikringsskap. Det leveres separat sikringsskap til bileleilighet.
- Det leveres 3- faset overbelastningsvern, jordfeilbryter og komfyrvakt.
- Kurssikringene leveres som automatsikringer.
- Sikringsskap med svakstrømsfelt.
- Installasjonen leveres dimensjonert slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontaktene og gi full oppvarming i stue, kjøkken, soverom og gang/ hall.
- Ovner eller varmeanlegg for fornybar energi på over 1500 Watt eller mer skal ha fast tilkobling og hver sin kurs. Det er lagt inn en slik kurs på boliger som har bruksareal over 150 m2.
- I bad og dusj legges det opp for fast tilkoblet varmekilde.
- Alle stikkontakter leveres doble i barnesikret utførelse, bortsett fra kontakter til stasjonært utstyr slik som vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin o.l.
- Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, unntatt i kjeller/underetasje i mur, i bod/tilbygg, i lydvegg, i lydhimling eller annet steder hvor konstruksjonen ikke tillater skjult anlegg.
- Varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg samt evt. varmepumpe tilkobles stikkontakt.
- Det leveres komplett ringeanlegg.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Definisjon av elektrisk punkt:
Alle elektriske punkt plasseres i samarbeid mellom forbruker og installatør.
Som elektriske punkt regnes:

- lyspunkter
- lysbrytere
- stikkontakter, enkle eller doble
- framlegg for ringeanlegg
- framlegg for røykvarslere
- framlegg for varme/varmekabler
- framlegg for komfyr
- framlegg for stekeovn
- framlegg for vaskemaskin
- framlegg for tørketrommel
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- framlegg for varmtvannsbereder
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for styring/ hastighetsregulator ventilasjon
- framlegg for kjøkkenventilator
- framlegg for sentralstøvsuger
- røranlegg for radio og tv
- røranlegg for telefon
- røranlegg for bredbånd

Antall punkter og fordelingskurser til standard leveranse til hustypen er i henhold til norm for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-832 (2010).
Eventuelle ekstra kurser blir å betrakte som tilleggsarbeider, og er angitt i beskrivelsens pkt. om elektrikerarbeider.

Elektroarbeider som normalt må bekostes av forbrukeren hvis annet ikke er avtalt:

- 3-faset strømtilførsel fra E - verkets nett og fram til sikringsskap. Ved bileilighet må forbruker dekke splitting av strømtilførselen.
- Telefon, radio/tv, bredbånd osv.
- Fundamentjording iht. forskriftene med eksempelvis kobberwire.
- Jording av avløpsledninger. Forbruker tar kontakt med installatør for avtale om plassering av jordelektrode før grunnmur støpes.
- Belysning.
- Varme/varmekabler/ varmeanlegg for fornybar energi (varmepumpe).
- Varmekabel i forbindelse med innvendig takneдløp på flate tak.
- Eventuelle utsparinger eller rør i grunnmur/golv på grunn (for framføring av hovedkabel, telefon o.l.).
- Eventuelt reserve trekkerør til loft, kjeller og evt. garasje.
- Ved omtegnede boliger må det påregnes tillegg slik at leveransen blir i henhold til NEK 400-8-832.

Rydding og renhold i byggeperioden
Avfall fra arbeider som byggmesteren utfører ryddes opp, og legges på avtalt sted på tomta. Forbruker er ansvarlig for sortering etter kommunens retningslinjer og borttransportering av avfallet.
Eventuelle tiloversblevne materialer er byggmesterens eiendom.
Før overtagelse blir boligen ryddet og støvsugd av byggmesteren. Vi gjør oppmerksom på at boligen må hovedrengjøres i henhold til teknisk forskrift før den tas i bruk.

Uttørking av byggematerialer
Byggmester står for uttørking av byggematerialer under sine arbeider.

Ved egeninnsats må forbrukeren påse at huset får tørke tilstrekkelig ut før maler-/tapetserer eller golvarbeider han selv skal utføre settes i gang. Det gjøres spesielt oppmerksom på at støpeaktiviteter og grunning av overflater tilfører huset mye fuktighet. Er forbrukeren i tvil om bygget har for høy fuktighet, plikter han å rådføre seg med byggmesteren før han igangsetter eventuelle egne innrednings- eller overflatearbeider.
Det gjøres også oppmerksom på at trematerialer er et levende materiale som beveger seg med de forskjellige fukt- og temperaturforhold som kan være i en bolig. Dette kan medføre sprekker, bukling, krymping eller svelling, noe byggmesteren ikke kan ta ansvar for.
Pass på at alle rom har tilstrekkelig varme og ventilasjon og at dusjing, tørking av klær etc. kun forekommer i rom som er egnet for det. Pass også på god lufting bak alle møbler.
Relativ fuktighet i alle rom boligen bør ligge innenfor 30 – 60%.

Heksesot
Heksesot er et fenomen som kan opptre som klebrig sot på enkelte overflater. Fenomenet er sammensatt, men det er en relativt tydelig sammenheng mellom heksesot, løsemiddelfrie bygningsprodukter, dvs. såkalte miljøvennlige produkter og bruk av huset.
Her er noen råd til forbruker for å unngå, eller i hvert fall redusere, problemet:

- Sørg for å opprettholde god og kontinuerlig ventilasjon de to første fyringssesongene. Også ved fraværsperioder må boligen sikres god ventilasjon.
- I fyringssesongen må en unngå store svingninger i temperaturen. Også ved fravær fra boligen må boligen ha varmeforsyning som sikrer normal innetemperatur.
- Reduser tilførsel av sotpartikler ved begrenset bruk av levende lys, oljelamper, gasspeis og røyking innendørs.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Byggetid/Tidsfrister/Overtakelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, utstedt av kommunen skal foreligge før du har lov til å flytte inn i huset.
Byggetid og tidsfrister avtales i kontrakten etter bustadoppføringslova § 14 og som angitt i kontrakten.
Byggmesteren har krav på fristforlengelse (økt byggetid) for forhold nevnt i lovens § 11. (Eks. forsinkelser forårsaket av forbrukeren, ferier, etc.).
Det kan for eksempel gjelde hvis du bruker lengre tid på din egeninnsats enn det som er avtalt. Før man kan søke om ferdigmelding må alle entreprenørene som er involvert sende inn en samsvarserklæring hvor de bekrefter at alle arbeidene er utført i henhold til lov og forskrift. Dersom dine egne entreprenører forsinker overlevering pga. manglende innlevering av samsvarserklæring for arbeid de har ansvar for å kontrollere, kan dette også medføre at byggmesteren har krav på fristforlengelse. Utomhusarbeider vil normalt ikke være med i avtalt byggetid.

Bruksanvisning for boligen
Ved overtakelse, vil det leveres bruksanvisning for boligen.

Andre generelle forhold som det gjøres oppmerksom på, hvis annet ikke er beskrevet:

- Takkonstruksjonen leveres som vist på kontraktstegningen, og dimensjoneres etter teknisk forskrift og kommunale snølastbestemmelser. Gulv på kaldt loft leveres ikke.
- Synlige søyler og dragere leveres standard i laminert utførelse i boligrom, for øvrig sammenspikret eller laminert, avhengig av dimensjoneringen og fasadetegning. Hvorvidt søyler og dragere er synlige vil være avhengig av bærekonstruksjon i huset.
- Innvendig vegger kan bli bygget tykkere enn oppgitt, samt at det kan forekomme innkassinger for å gi plass til bærekonstruksjoner, rør, kanaler eller andre tekniske installasjoner.
- Synlige spikerhoder og ubehandlede snittflater på innvendig listverk må påregnes.
- Ved levering av grunnbeiset kledning fra fabrikk, gjøres det oppmerksom på at endeved, synlige sagkutt, spikerhoder og andre snittflater ikke er overflatebehandlet. Generelt må det påregnes overflatebehandling av alt treverk som er levert beiset-/fabrikkmalt. Innside av kledningsbord på eventuelle rekkverk leveres ubehandlet.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som over tid påvirkes av temperatur og fuktighet. Dette betyr at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, ikke kan kreves utbedret, så lenge disse ligger innenfor den vanlige norske byggestandard.
- Dører og vinduer leveres i henhold til kontraktstegningen, i malingskvalitet, dyppimpregnert for viderebehandling med maling. Alle vinduer og balkongdører leveres med 2-lags energiglass med argongass. For å tilfredsstille energikravene, kan det i enkelte tilfeller leveres noen 3-lagsvinduer. Vinduene leveres uten ventil. Vrider Tokyo sølvfarget. Vinduer angitt med F på kontraktstegning betyr at de er faste (Ikke åpningsbare). Vinduer uten bokstavbetegnelse er åpningsbare. Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer. Kondenseringen inntreffer under spesielle værforhold og er et tegn på at glassruta isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av få timer. 3-lagsvinduer og vinduer i rom som ikke holdes fullt oppvarmet, er mest utsatt for utvendig kondens.
- For å sikre mot mulige vannlekkasjer i tilknytning til takvinduer vinterstid, er det viktig å fjerne snø i underkant av takvinduene etter store snøfall. Eventuelt kan det monteres varmekabel rundt vinduene.
- Sprosser, knekter, mønekryss og belistning leveres i henhold til kontraktstegning. Sprosser leveres som utenpåliggende hvis ikke annet er avtalt.
- Produkter som er beskrevet hvitmalt i denne beskrivelsen leveres normalt i fargen NCS S 0502 Y.
- Overmalt kvist i trevirke vil kunne fremstå med en brunaktig overflate etter noe tid.
- Dersom ferdig behandlede produkter blir skadet på byggeplassen, blir skadene utbedret på byggeplassen.
- Det er ikke medtatt fuging i overganger mellom listverk og andre overflater.
- Utvendige trapper, plattinger, terrasser på bakkeplan er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Alt som ikke leveres av byggmester og som byggmester skal bygge videre på, må være tilpasset det toleransekravet som kreves av den enkelte konstruksjon eller produkt.
- Er forbruker selv ansvarlig for maling/tapetsering/flislegging/gulvlegging/ teppelegging av vegg eller golv er han selv ansvarlig for at veggplateskjøter / golvplateskjøter er sparklet og slipt før arbeidene igangsettes og tilpasset det toleranse kravet som kreves av den enkelte konstruksjon eller produkt.
- Eventuelle downlights må ikke plasseres slik at det kommer i konflikt med dampsperren. Plassering må avklares med byggmester.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

- Garasje/carport er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Tiltak mot brann og støy inkludert prosjektering er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Redningstau eller brannstige er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Før oppstart av byggmesterens arbeider er forbruker selv ansvarlig for tilfredsstillende forhold med byggestrøm, byggevann, brakke, sanitærforhold og eventuelle sikringsgjerder.
- Det er krav til uavhengig kontroll for våtrom og tetthet, kostnader i denne forbindelse dekkes av forbruker og bestilles av forbruker.

Særlige bestemmelser

- Det må inngås egen avtale med byggmester dersom forbruker skal utføre egne arbeider i byggeperioden. En slik avtale vil innholde konkrete opplysinger om omfaget av egne arbeider og konsekvenser ved eventuelle skader.
- Før forbrukeren overtar for egne arbeider skal det holdes delovertagelse, med en gjennomgang av bygget. Protokoll og eventuell fotodokumentasjon legges ved.
- Alle ferdige overflater så som parkett, trapp, kjøkken etc. tildekkes tilfredsstillende av forbrukeren før han går i gang med egne maler-, tapetser-, flisarbeider etc.
- Forbruker skal være helt ferdig med sine egne arbeider før byggmesteren påbegynner sin sluttføring av bygget. Dette vil normalt bestå av belistning, montering av trapp, innvendige dører, montering av kjøkken og garderobeskap samt baderomsinnredning. Det samme gjelder sluttmontering av elektro- og sanitær.
- Etter eventuell egeninnsats eller egne arbeider skal forbruker sørge for at bygget leveres ferdig ryddet. Gulver skal være støvsugd, og dekket med papp eller lignende, som tapes i skjøter.
- Hvis forbrukeren engasjerer egne håndverkere forutsettes det at det skal være minst 1 norsktalende person på bygget til enhver tid.
- Byggmester kan kreve å få overlevert forsikringsattest/bevis for gyldig ansvarsforsikring fra andre entreprenører som forbrukeren engasjerer i byggearbeidene. Inntil slik attest foreligger, vil entreprenøren kunne bli nektet adgang til bygget. Fullmakt fra Registerinfo som bevitner at alle skatter og avgifter vil bli betalt skal også signeres av utførende foretak og returneres til byggmestern før oppstart. Det forutsettes at opplysninger fra skatteetaten er ok.
  Fullmakten kan lastes ned fra følgende ternettside:
  http://www.skatteetaten.no/Templates/Generelltinnhold.aspx?id=10321.
- For alle eventuelle tilleggsarbeider eller endringer skal det inngås skriftlig avtale med byggmester med angivelse av arbeidets/endringenes omfang, priskonsekvens og eventuell krevd byggetidsforlengelse. Tilleggsarbeider faktureres forløpende. Eventuelle endringer må avtales skriftlig mellom de forpliktende partene.
- Det er ikke anledning til å inngå avtaler med de utførende på bygget. Eventuelle avtale gjort med andre enn forpliktende part, er ikke gyldige.
- Partene er enige om at e-post anses som skriftlig dokumentasjon i byggesaken på lik linje med tradisjonelle brev.
- Partene er enige om at byggmesteren kan få ta bilder av huset når det er ferdig, for bruk i markedsføring i Mesterhuskjeden.
- Før forbruker eventuelt skal besøke eller utføre egne arbeider på byggeplassen, skal dette avtales byggmesteren. Dette pga Helse, Miljø og sikkerhetsforhold på byggeplassen. Alle arbeider som forbrukeren, eller noen han har ansvaret for, på bygget eller byggeplassen, er han selv ansvarlig for i forhold til at alle regler og forskrifter knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet overholdes.
- Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.
- Dersom det ved overtakelsen kun foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen, og årsaken er gjenstående arbeider som forbruker selv er ansvarlig for, og som omfattes av ansvarsrettssystemet, må han sørge for at disse arbeidene fullføres innen 8 måneder. Så snart arbeidene er fullført, må han fremskaffe nødvendige kontrollerklæringer slik at det kan søkes om ferdigattest. Unnlater han å gjøre dette, kan byggmesteren frasi seg ansvaret overfor kommunen, og byggmesteren har da ikke lenger ansvar for å fremskaffe ferdigattesten. Ansvaret for å fremskaffe ferdigattest overføres da til forbruker. Dette vil trolig føre til ekstra utgifter for forbruker.
- Ved stopp på byggeplas som ikke kan belastes byggmesteren, vil kostnader til ned- og opprigging samt andre kostnader som påløper bli belastet forbrukeren.
- Eventuelle arbeider eller delleveranser som byggmesteren har i forbindelse med en eventuell grunnmur, anses ikke som oppstart byggmester og regnes ikke med i byggetiden som avtales i kontrakten.
- Er det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Leveringsbeskrivelse

A Grunn- og terrengarbeider. Leveres av forbruker.

Forbruker står for grunnarbeider og tomtetekniske arbeider. Dette omfatter normalt:
Utstikking/plassering, ledningsgrøfter, utgraving av byggegrop, sprengning, tilkjøring av godkjente bæredyktige masser for fundamentering av såler, markisolering, utvendig isolering av grunnmur, grunnmursplate, takvanns- og drensledning, gjenfylling, grovplanering og eventuelle lyskasser og støttemurer. Finplanering med tilsåing er heller ikke en del av leveransen. Geotekniske undersøkelser bør utføres hvis mistanke om dårlig grunn.

Byggmester utarbeider målsatte tegninger for grunnmur. Byggmesteren er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter, dragere og grunnmur.

Vann, avløp og strøm (trefaset) skal være tilgjengelig for byggmesteren i byggetiden og uttak skal være maksimalt 10 meter fra fundament/grunnmur. Fremføring av vann med stoppekran/vannmåler og eventuell reduksjonsventil, avløp, drenering og bunnledninger inkludert oppstikk og sluk og jordingsmuffe til og i fundament/grunnmur, sammen med fremføring av kabler og ledninger for strøm, telefoni, radio og TV til sikringskap/tilkoblingssted pr. boenhet er forbrukers ansvar.

Snørydding i byggeperioden tilfaller også forbruker.

Forbruker skal også stå for opparbeidelse av adkomstvei frem til 2 meter fra fundament/grunnmur, nødvendig rigg og lagringsplass, samt gruset gangbane i 2,0 meter bredde fra husveggen rundt hele boligen. Det er forbrukers ansvar at området tåler anleggstrafikken og eventuelle utbedringer/reparasjoner som må foretas skal dekkes av tiltakshaver. Det er sjåføren som avgjør om veien er i kjørbar stand. Utomhusarealer skal utformes slik at det tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet. Dette må forbruker forsikre seg om i avtale med ansvarshavende for grunnarbeider.

Avtalte endringer: Ingen. Byggmester bistår med koordinering av arbeidene.

B Murer- og betongarbeider. Leveres av forbruker.

Forbruker står for mur -, puss- og betongarbeider for fundamenter, kjellergulv, dekker, evnt. varmekabler eller vannbåren varme, gulv på grunn, jerndragere, grunnmur, flytsparkling, samt nødvendig isolering av vegger, fundamenter og gulv. Det samme gjelder utstøping av gulv i våtrom og andre steder forbruker ønsker å legge fliser.

Fundament/gulv på grunn/grunnmur skal utføres av forbruker i henhold til mål gitt på fundament/grunnmurstegninger.

Radonsperre er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Avtalte endringer: Ingen. Byggmester bistår med koordinering av arbeidene.

C Bjelkelag/Gulv. Leveres av byggmester.

Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter.

Bjelkelag og gulv over kjeller eller underetasje som er oppvarmet består av bjelkelag, 100 mm mineralull og 22 mm fuktbestandige sponplater. Bjelkelag og gulv over kald kjeller består av det samme som ovenfor men med 200 mm mineralull.

Bjelkelag over 1. etasje mot innrødet loft eller overetasje består av bjelkelag eller eventuelt takstolens undergurt, 22 mm fuktbestandige sponplater og 100 mm mineralull. Det leveres ikke gulv bak knevegg.

I gulv mellom leiligheter med brann og lydkrav blir det levert bjelkelag, 200 mm mineralull, 22 mm fuktbestandig slisset sponplate, 36 mm trinnlydmatte og 13 mm gipsplater. I våtrom forutsettes det at gulvet blir støpt og levert av forbrukeren.

Enkelte installasjoner som ildsteder eller andre installasjoner over 100 kg vil i de fleste tilfeller kreve forsterkning av bjelkelaget. Eventuell forsterkning må avtales og medfører tilleggskostnader.

Avtalte endringer: Ingen.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

D Yttervegger av tre. **Leveres av byggmester.**

Isolerte yttervegger består av 13 mm ubehandlede gipsplater, 0,15 mm plastfolie, bindingsverk, 200 mm mineralull, vindtetting med duk, utlekting og utvendig kledning i henhold til fasadetegning. Ved liggende kledning leveres det 19x148 mm dobbeltfalset kledning og ved stående kledning leveres det 19x148 mm dobbeltfalset kledning med rett kant.. Belistning utføres i 16x98 mm. Kledningen og eventuell belistning leveres grunnbeiset fra fabrikk i farge hvit.
Vegger på bad leveres 15 mm underpanel eller tilsvarende og våtromsplater.
Det leveres husnummerskilt, som plasseres godt synlig på den utvendige kledningen.

Avtalte endringer: Boligene leveres med leveres liggende/stående kledning som vist på tegninger. Slette felt ved takoppløft leveres med stående kledning.

E Innvendige vegger av tre. **Leveres av byggmester.**

Bindingsverk, 70 mm mineralull og 13 mm ubehandlede gipsplater på hver side.

Vegger på bad leveres 15 mm underpanel eller tilsvarende og våtromsplater.

Lydvegger mellom separate leiligheter består av 13 mm ubehandlede gipsplater + 13 mm gipsplater GN på begge sider av 2 stk. adskilte bindingsverk. Isolert med 2 x 70 mm mineralull.

Innvendig utlekting av utvendige mur-/betongvegger i underetasje er ikke inkludert i leveransen.

Avtalte endringer: Ingen.

F Tak og himling. **Leveres av byggmester.**

Takkonstruksjonen leveres som vist på kontraktstegning og dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser.

W- takstoler for hus med kaldt loft benyttes til standard saltak og valmtak og isoleres med 350 mm i undergurt. Gavltrekanten på boliger med saltak vindtettes, utlektes og paneles utvendig. Det leveres isolert inspeksjonsluke til boliger med kaldt loft.

Boliger med innredet, isolert 2. etasje leveres med A-takstoler/sperrer, 350 mm mineralull på horisontal del og bak knevegg, 350 mm mineralull på skrå del.

Boliger med flatt tak utføres disse som kompakte tak med fall mot innvendig sluk nedløp. Det benyttes bjelkelag som bærende konstruksjon, over dette legges det OSB plater, diffusjonssperre, 300 mm trykkfast isolasjon og papp. Under OSB plater legges det 100 mm mineralull.

Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov.

Taktekking med takstein utføres med forenklet undertak, sløyfer, steinlekter og dobbeltkrum sort betongtakstein fra Monier type Protector i farge sort. Takflater under 15 grader fall leveres med papp som tekkemateriale.

Vindskibord hvit grunnbeiset fra fabrikk og vindskibeslag leveres som på kontraktstegning.

Taktrinn leveres fra takfoten og opp til pipe. Snøfangere monteres ved raft. Taktrinn og snøfangere leveres i sort farge. Eventuell feieplattform er ikke inkludert.

Undersiden av eventuelle gesimskasser og gavl utstikk kles med hvit grunnbeiset spaltepanel.

Eventuelle himlinger over inntrykket parti, balkong/terrasse og inngang leveres med hvit grunnbeiset spaltepanel.

Himlinger utføres med 36 x 48 mm lekter og 13 mm ubehandlede gipsplater.

I himling mellom leiligheter med brann og lydkrav leveres himlingene med lydskinne, 2 lag 13 mm ubehandlede gipsplater.

Avtalte endringer: Ingen.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

G Vinduer. **Leveres av byggmester.**

Vinduer, balkongdører og skyvedører leveres i henhold til kontraktstegningen, dyppimpregnerte. Karm og ramme leveres ferdigbehandlet i farge hvit. Til alle vinduer, balkongdører og skyvedører leveres 2-lagsenergi glass med argon fylling, hvis ikke bygningens samlede netto energibehov tilsier noe annet. Alle ytterdører og vinduer, unntatt takvinduer har en gjennomsnittlig U-verdi 1,2 W/m²K.

Der det er vist sprosser på kontraktstegning er det forutsatt løse utenpåliggende vindussprosser.

I mur listes vinduet på 3 sider mot mur og sålebenkbeslaget leveres i overflatebehandlet stål, i noen tilfeller vil dette avvike fra tegninger.

Takvindu leveres hvis det fremkommer på kontaktstegningen. Åpningsbart med U-verdi 1,4 W/m²K. Innvendig overflate leveres hvit.

Avtalte endringer: Vinduer leveres med 3-lags energiglass.
Sov 8,0 og Walk-inn 4,9 i 2.etg leveres med ett takvindu, ikke to som vist på tegninger.

H Dører. **Leveres av byggmester.**

Dører og skyvedører leveres i henhold til kontaktstegningen. Slagretninger er angitt på kontraktstegning. Alle dører leveres fabrikkmalt hvit og med lakkerte terskler.

Hovedinngangsdør type: Swedoor Smetana med glass. Eventuell Bi-inngangsdør leveres type: Swedoor Puccini tett. Vrider type 6616 matt krom.

Innvendige dører type: Kloppen Ola 3. Dersom det er vist dør mellom hall og stue leveres denne med klart glass og sprosser. Vrider type 183 stål. Skyvedører leveres uten glass.

Avtalte endringer: Ytterdører leveres som Swedoor Drop.
Innerdører leveres som Kloppen Visjon 1.

I Blikkenslagerarbeider. **Leveres av byggmester.**

Alle beslag og takrenner leveres i plastbelagt stål.
Blikkenslagerarbeider som leveres er takrenner, nedløpsrør, vinkelbeslag balkong, dør- og vindusbeslag, vinkelbeslag vegg/tak ved ark og takoppløft, vindskiebeslag samt kilrenner, takhatt og gjennomføringsbeslag i undertak samt underbeslag kilrenner.

Takhatt til ventilasjon og soil, vinkelbeslag vegg/tak ved ark og takoppløft, beslag på vindskier, samt kilrenner og gjennomføringsbeslag i undertak leveres tilpasset taksteinfarge.

Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i forbrukerens oppstikk fra drensledning over terreng.

Beslag til pipe er ikke en del av leveransen.

Avtalte fargevalg:		
	Beslag på tak.	Sort
	Takrenner.	Sort
	Nedløpsrør.	Hvit
	Dør- vindusbeslag.	Sort

Avtalte endringer: Ingen.

J Balkong/Terrasse. **Leveres av byggmester.**

Balkong/terrasse leveres i henhold til kontaktstegningen. Balkonggulv leveres i åpen utførelse med trykkimpregnert bjelkelag og spalteguly av dimensjon 28 x 120 mm der dette er vist på kontraktstegning. Tresøyler og dragere leveres sammenspikret med dekkbord eller i limtre, avhengig av dimensjoneringen.

Rekkverk leveres med trykkimpregnerte stolper og håndlister som vist på kontraktstegning. Er rekkverket vist med panelbord leveres dette som grunnbeiset kledning, innsiden av panelbordene leveres ubehandlet. Minimumshøyde på rekkverket er 1,0 meter.

Støpe- og murerarbeider i forbindelse med fundamenter for tresøyler, eller støpt balkong herunder festeanordning for rekkverket er ikke en del av leveransen.

Avtalte endringer: Det leveres 30m2 platting på ferdig avrettet telefritt underlag pr tomannsbolig. Glassrekkverk (rekkverk) rundt plattinger er ikke medtatt.
Pergola bygges som vist i impregnert virke.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

K Trapper. **Leveres av byggmester.**

Innvendig trapp leveres i åpen utførelse med barnesikringslist, med eik heltre trinn og furu hvitgrunnet vanger, stolper, spiler og håndløpere.

Avtalte endringer: Trappene leveres med tette opptrinn.

L Kjøkken-, garderobe- og baderomsinnredning. **Leveres av forbruker.**

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning med komponentliste for hustypen som er angitt på førstesiden i denne beskrivelsen. Det leveres en stk. baderomsinnredning til hovedleilighet i henhold til egen baderomstegning med komponentliste. Garderobeskap er ikke medtattis vist på kontraktstegninger. Garderobeskapene er 100 cm brede og leveres med hvite slette dører som standard.

Hvitevarer og skyvedørsgarderobe er ikke en del av leveransen.

Avtalte endringer: Det leveres kjøkken og baderomsinnredning iht tilbud fra Sigdal. Tilbudet gjelder pr tomannsbolig.

M Foringer og listverk. **Leveres av byggmester.**

Listverk og foringer leveres i fabrikkmalt hvit utførelse.

Fotlister leveres i profilert utførelse 15 x 70 mm (profiltype 42), gerikter til dører og vinduer leveres i profilert utførelse 15 x 70 mm (profiltype 43) og taklister leveres i profilert utførelse 21 x 45 mm (profiltype 32). Som avslutningslist mellom knevegg og himling kan det benyttes ferdigbehandlet glatt kant.

Avtalte endringer: Innvendig listverk leveres uprofilert i følgende dimensjoner:

Taklist: 21x34 eller listfritt
Fotlist: 12x58
Karmlist: 12x58

N Ventilasjonsarbeider. **Leveres av byggmester.**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair AS med styringsbryter på aggregatet. Mekanisk tilførsel av filtrert forvarmet friskluft til stuer og soverom. Mekanisk avtrekk fra våtrom, WC og kjøkken. Varmegjenvinning med årsvirkningsgrad 80 %. Ved installasjon av ildsted forutsettes direkte lufttilførsel til ildstedet.
Fleksible kanaler i mekaniske avtrekksanlegg. På kaldt loft er kanalene isolerte. Spirorør på alle hovedstrekk til balanserte anlegg. Fleksible kanaler fra ventil til hovedstrekk. I hus med byggemeldt hybel/ leilighet leveres separat balansert ventilasjonsanlegg.

Endelig plassering av aggregatet bestemmes når vår ventilasjonsleverandør har detaljprosjektert anlegget og kan derfor avvike fra plasseringen som er vist på kontraktstegning.

Forbrukeren plikter å gjøre seg kjent med bruken av ventilasjonsanlegget, og sette seg inn i bruks- og vedlikeholdsmanual fra leverandøren. Feil bruk kan medføre dårlig inneklima og fuktskader på boligen.

Avtalte endringer: Ingen.

O Sentralstøvsuger. **Leveres ikke.**

Hovedleilighet leveres med sentralstøvsugeranlegg fra Systemair AS type V30 med Premium håndtak og slange- og børstesett med av/på bryter.

Avtalte endringer: Ingen leveranse fra byggmester.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

P Rørleggerarbeider. **Leveres av byggmester.**

Rør- og sanitærutstyr leveres komplett i henhold til sanitærutstyr angitt på kontraktstegningen i hvit farge som standard. Innvendige vannledninger legges skjult i utførelse "rør i rør" i VSK godkjent type og avløpsrør legges i PP-plast. Synlige rør og innkassing av rør kan forekomme der konstruksjonen gjør dette nødvendig. De enkelte rom utstyres i henhold til kontraktstegninger. Endelig plassering av rørfordelingskap bestemmes når vår rørlegger har detaljprosjektert anlegget. Rørfordelingskap kan plasseres utenom våtrom/teknisk rom dersom vår rørlegger finner det hensiktsmessig for anlegget.
Stoppekran(er), eventuell reduksjonsventil, sprinklingsanlegg og bunnledninger for vann og avløp med oppstikk til utstyrsenheter og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr, samt fremføring og frostsikring av vann og avløpsledninger til offentlig nett, er ikke en del av leveransen.

Avtalt utstyr Pr tomannsbolig:	Kjøkken armatur type Tapwell RT 184 med uttak for oppvaskmaskin.	2.stk.
	Liten vegg hengt vask type Ifø Cera med Tapwell RT 071 armatur til WC.	1.stk.
	Stor vegg hengt vask type Ifø Sign 7322 med Tapwell RT 071 armatur til bad.	0.stk.
	Tapwell RT 071 armatur til baderomsinnredning.	3.stk.
	Vegg hengt vannklosett type Porsgrund Seven D med toalettsete.	4.stk.
	Dusj armatur type Tapwell RT5200 med garnityr.	3.stk.
	Badekar armatur type Tapwell RT 022 badekararmatur.	0.stk.
	Vaskekar i rustfritt stål til vaskerom type Intra VK 50 med Oras Safira armatur med tut.	0.stk.
	Kran og avløp for frittstående vaskemaskin type Oras.	2.stk.
	Varmtvannsbereder 200 liter type Oso RS hvit standard til hovedleilighet.	2.stk.
	Varmtvannsbereder 120 liter type Oso RS hvit standard til bi-leilighet.	0.stk.
	Frostfri utekran type FMM til hovedleilighet.	2.stk.
	Gulvsluk i trebjelkelag.	3.stk.
	Trådløs vannstopper Waterguard Smart Basic med sensorkabel og 2 trådløse sendere.	2.stk.
	Ekstra trådløse sendere til trådløs vannstopper.	0.stk.
	Dushjørne type Solid	2.stk.
	Badekar type Ifø Caribia 1600x700 mm med front og endepanel.	0.stk.
Avtalte endringer:	Det er medtatt bunnledninger iht tilbud fra Andersen og Aksnes rørleggerbedrift AS.	

Q Elektrikerarbeider. **Leveres av byggmester.**

De elektriske installasjoner blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK 400-8-832 (2010) basert på hustypen som er beskrevet på forsiden av dette dokumentet. I omtegnede boliger er antall elektriske punkter ikke beregnet i henhold til kravet i NEK 400-8-832. I disse tilfellene blir dette avtalt mellom forbruker og installatør.

Se innledende sider i leveransebeskrivelsen for mer informasjon og definisjon av elektriske punkter.

Avtalte punkter:	200 pr tomannsbolig
Avtalte endringer:	Det leveres utvendige arbeider, skap, jording og inntaksrør. Det leveres varmekabler i flislagte rom og 12 panelovner pr tomannsbolig. Det leveres 35 LED downlights på 8 kurser samt 2 utelamper type Trio pr tomannsbolig.

R Maler- og tapetsererarbeider. **Leveres av byggmester.**

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift.

Avtalte endringer: Alle innvendige gipsflater sparkles og males to strøk i s-0502-y.
Baderomsvegger behandles med våtromsmaling.
Det gjøres oppmerksom på at det ved sidelys vil kunne forekomme skyggevirkninger på grunn av variasjoner i underliggende flater/materialer.
Overgang tak/vegg leveres listfri dersom ønskelig.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

S Fliser/membran. **Leveres av byggmester.**

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift. Membrantekking i våtrom skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett.

Avtalte endringer: Det leveres flisarbeider iht romskjema. På bad flislegges kun dusjsone.

VÅTROMSGULV PÅ TREBJELKELAG
Støp av gulv med hurtigherdende betong inkludert smøremembran. Flislegging av gulv med fils Grespor Minos 30x30 Ash Mate. Gulv i nedsenket dusjsone 90x90 flislegges med Grespor Minos 15x15 Ash Mate. Grå fugemasse. Sluk skal være montert 30mm over sponplategulv. Ferdig tykkelse gulv: ca 40mm ved sluk.

VÅTROMSGULV PÅ BETONGUNDERLAG
Etablering av fall på gulv med hurtigherdende betong inkludert smøremembran. Flislegging av gulv med fils Grespor Minos 30x30 Ash Mate. Gulv i nedsenket dusjsone 90x90 flislegges med Grespor Minos 15x15 Ash Mate. Grå fugemasse. Sluk skal være montert i flukt med, eller maks 10mm over/under betongplate. Ferdig tykkelse gulv avhenger av slukets plassering og fall på grovstøp.

FLISLAGT VARMEGULV PÅ TREBJELKELAG (tørt rom)
Etablering av brannsjikt under varmekabler og sparkling. Flislegging av gulv med fils Grespor Minos 60x60 Ash Mate. Grå fugemasse. Tykkelse ferdig gulv: ca 30 mm.

FLISLAGT GULV PÅ BETONGUNDERLAG (tørt rom)
Flislegging av gulv med fils Grespor Minos 60x60 Ash Mate. Grå fugemasse.

SOKKELFLIS
Gulvfils kappet i høyde ca 7cm lagt som sokkelfils.

VEGGER I VÅTROM
Grespor Minos 30x60 Day Mate på vegg inkl smøremembran. Sølvgrå fugemasse. Flissetting i dør- eller vindussmyg er ikke inkludert.

INNBYGGING AV TOALETTSISTERNER
Eventuell utenpåliggende toalettsisterne bygges inn med våtromsplater og flissettes med veggfils.
Dersom baderomsvegger/toalettsisterne ikke skal flissettes leveres denne med gips og eventuelle malerarbeider som beskrevet i eget punkt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli høydeforskjell mellom flislagte gulv og parkett.

T Parkett. **Leveres av byggmester.**

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift. Det gjøres oppmerksom på at de fleste tregulv ikke tåler gulvvarme over 27 grader.

Avtalte endringer: Det leveres Kährs Taranto iht romskjema.
OBS! Det er store leveringsproblemer med parkett for tiden og endringer kan forekomme.

U Sikkerhetsutstyr. **Leveres av byggmester.**

Det leveres en stk. røykvarsler 230 volt pr. etasje som er seriekoblet med eventuelle andre røykvarslere i hovedleiligheten, ved byggemeldt hybel/leilighet blir røykvarsleren tilkoblet røykvarslerne i hovedleiligheten. Det leveres et 6 kg. brannslokkingsapparat per boenhet.

Avtalte endringer: Ingen.

V Diverse og evt. spesielle opplysninger. **Leveres av byggmester/forbruker.**

Avtalte endringer:
- Det er medtatt en stk peisovn type Curve 100 inkludert stålpipe og beslag over tak pr boenhet.
- Det tas forbehold om endringer på vegg og kostruksjonstykkelser.
- Det er ikke foretatt energiberegning eller beregning etter NEK400 og eventuelle tilleggskostnader med å etterkomme disse kravene tilfaller forbruker.

Forbruker Byggmester



MESTERHUS
– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

- Det tas forbehold om at det kan forekomme innkassinger for tekniske installasjoner, samt at endelig plassering av disse ikke er endelig avklart.
- Takkonstruksjon på mottatte tegninger er alt for spinkel. Takhøyde og dermed BRA i 2.etg vil reduseres som følge av dette dersom byggemeldt gesimshøyde skal opprettholdes.
- Det er ikke medtatt snømåking, utvask, byggestrøm eller avfallshåndtering.

Forbrukers egne arbeider og tidsfrister:
- Før byggmesters oppstart skal forbruker levere grunn og betongarbeider.
- I byggmesters byggetid skal forbruker levere garasjeport.
- Alle andre arbeider etter overtakelse.

Det foreligger ingen muntlige avtaler med salgskontoret.

Sanksjonene mot Russland og Hviterussland, samt krisen i Ukraina, vil kunne få betydning for bygge- og anleggsbransjen. Tilgangen til materialer og prisene på materialer og råvarer vil også kunne bli påvirket. For byggeprosjekter som gjelder oppføring av boliger kan situasjonen føre til forsinkelser i overlevering i forhold til avtale gjort i inngått kontrakt.
Vi ser oss derfor nødt til å varsle dere, formelt, allerede nå -om mulig krav på fristforlengelse grunnet forhold utenfor vår kontroll. Varselet gjelder for våre kunder med kontrakt etter Bustadoppføringslova. Vi viser til Bustadoppføringsloven §11 bokstav c,

Entreprenøren kan kreve forlengelse av avtalte frister dersom
- arbeidet blir forsinket på grunn av en hindring utenfor entreprenørens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at entreprenøren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgene av hindringen.

Omfanget av eventuell forsinkelse er vi på nåværende tidspunkt usikre på, men vi vil varsle dere nærmere når vi får en oversikt over eventuelle årsaker/bakgrunn og hvordan dette eventuelt vil påvirke prosjektet. Vi vil holde dere løpende orientert.
Vi er klar over at en eventuell fristforlengelse vil kunne medføre ulemper for den enkelte dette vil berøre og beklager disse omstendighetene.

ROMSKJEMA

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Innv. dører:	Spesielle opplysninger:
1.etg					
Bod	Fliser (våtrom)	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	Varmtvannsbereder, evt tekn
Entré	Fliser	Malt gips	Malt gips		
Teknikk	Parkett	Malt gips	Malt gips	Trapp	
Kjøkken/stue	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1 M/gl	
Garasje	Betong	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
WC	Fliser	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bod	Fliser (våtrom)	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	Varmtvannsbereder, evt tekn
Entré	Fliser	Malt gips	Malt gips		
Teknikk	Parkett	Malt gips	Trapp	Visjon 1	
Kjøkken/stue	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1 M/gl	
2.etg					
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Gang	Parkett	Malt gips	Malt gips		
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSJSONE
Walk-in	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSJSONE
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSJSONE
Kontor	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Stue	Parkett	Malt gips	Malt gips		

Forbruker Byggmester

TØMRERKOMPANIET

ROMSKJEMAADRESSE: RØYKENVEIEN 343 Hus A, HEGGEDAL

Byggherre: Real Estate AS v/Christian Krognes

1 – Bod sek.b.		1 – Entré sek.bolig		1 – Teknikk sek.b. (under trapp)		1 – Kjøkken/Stue sek.b.	
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y
Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Grespor Minos 60x60 Ash Mate	Gulv	Grespor Minos 30x30 Ash Mate	Gulv	Kährs Taranto
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt
Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	Sokkelflis	Fotlist	12x58
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58
Dører	Slett hvit S0502-Y	Inng.dør	Bygg1 Forus 05, S8500N	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y

1 - Garasje		1 – WC		1 – Bod		1 – Entré	
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y
Gulv	Betong	Gulv	Grespor Minos 60x60 Ash Mate	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Grespor Minos 60x60 Ash Mate
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt
Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	12x58
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58
Dører	Slett hvit S0502Y(gass tett)	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Inng.dør	Bygg1 Forus 05, S8500N

Vær klar over at det kan forekomme nyanseforskjeller på farge og glans, mellom fargeprøve fra butikk, og maling som påføres gipsplater

TØMRERKOMPANIET

ROMSKJEMAADRESSE: RØYKENVEIEN 343 Hus A, HEGGEDAL

Byggherre: Real Estate AS v/Christian Krognes

1 – Teknisk (under trapp)		1 – Stue/Spisestue/Kjøkken					
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y				
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y				
Gulv	Grespor Minos 30x30 Ash Mate	Gulv	Kährs Taranto				
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt				
Fotlist	Sokkelflis	Fotlist	12x58				
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58				
Dører	Slett hvit S0502-Y	Dør	Slett hvit S0502-Y				

2 – Sov 15,8 sek.b		2 – Gang sek.b.		2 – Sov 10,5 sek.b.		2 – Bad (våtrom) sek.b.	
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Grespor Minos 30x60 Day Mate
Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Grespor Minos 30x30 Ash Mate
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt
Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	Sokkel
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58
Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y
						Dusjgulv	Grespor Minos 5x5 Ash Mate

Vær klar over at det kan forekomme nyanseforskjeller på farge og glans, mellom fargeprøve fra butikk, og maling som påføres gipsplater

TØMRERKOMPANIET

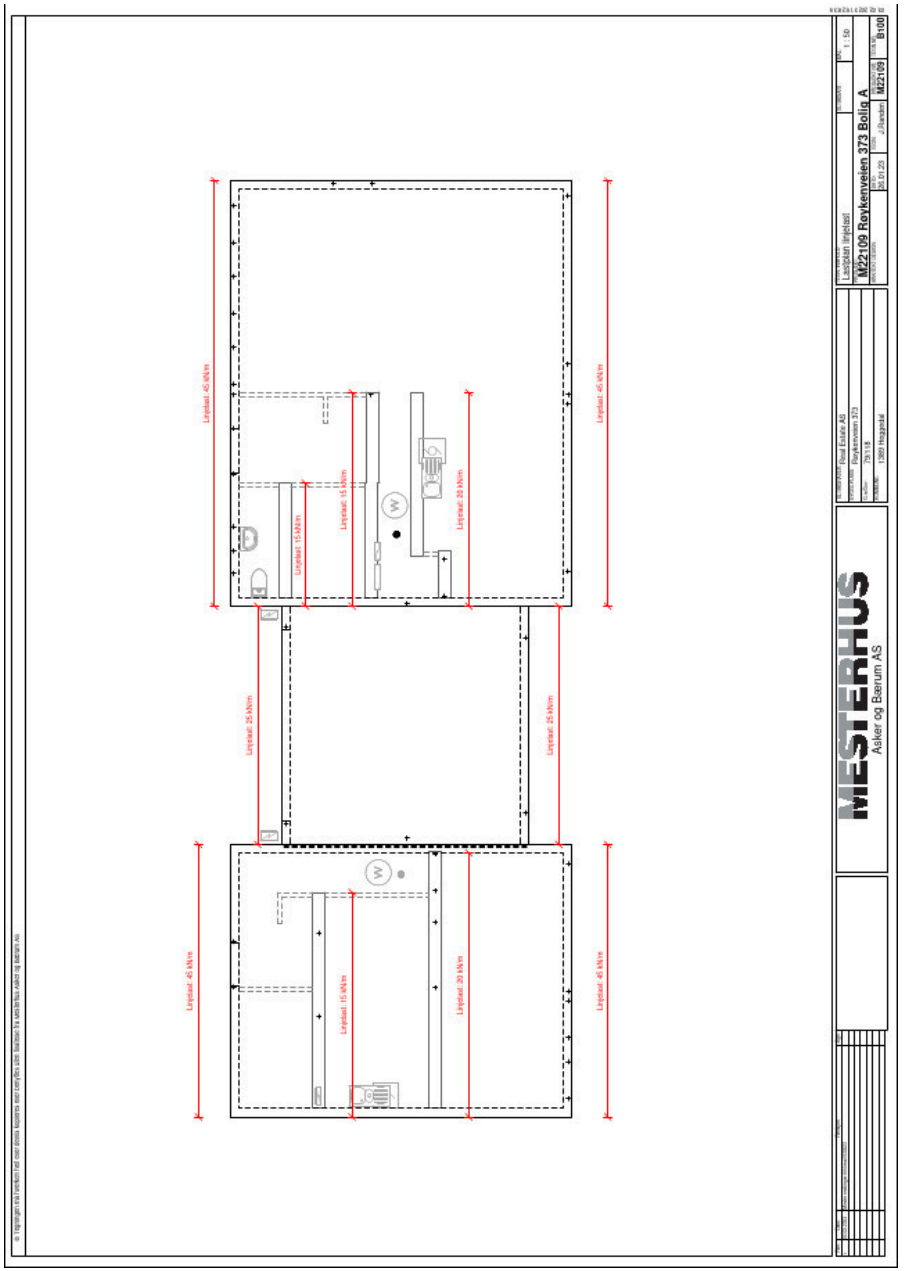
ROMSKJEMAADRESSE: RØYKENVEIEN 343 Hus A, HEGGEDAL

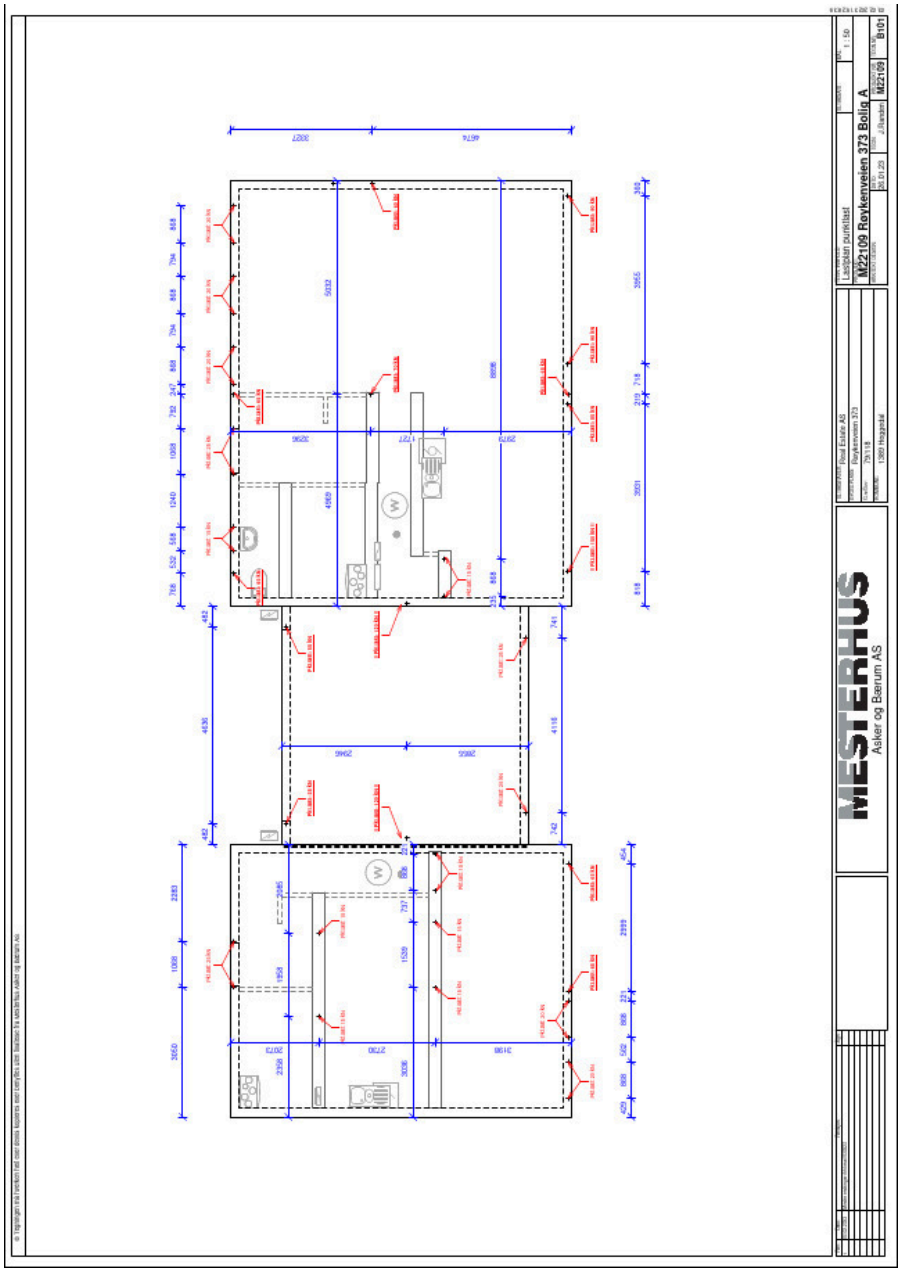
Byggherre: Real Estate AS v/Christian Krognes

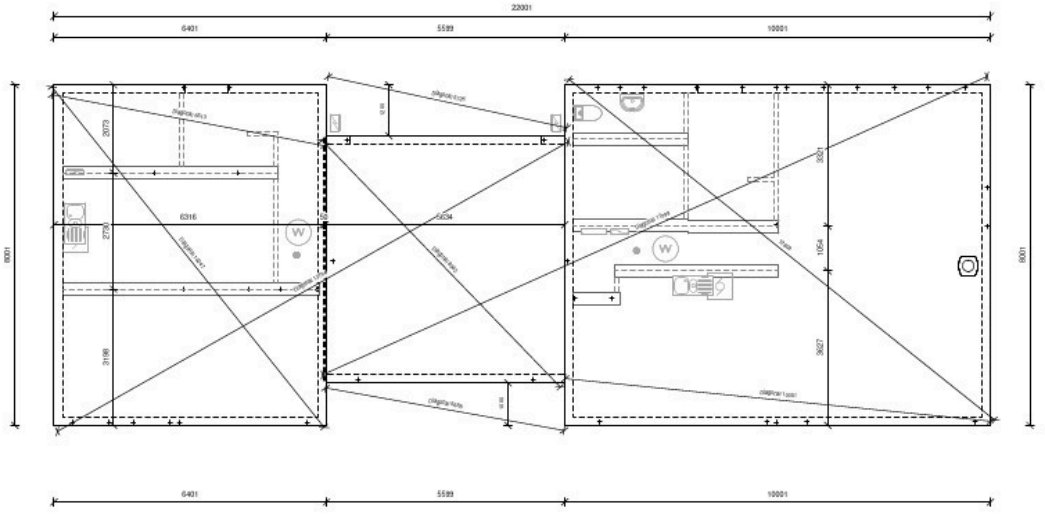
2 – Walk-in		2 – Bad (Master)		2 – Sov 10,6 + 2,9		2 – Bad (våtrom)	
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-Y
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Grespor Minos 30x60 Day Mate	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y
Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Grespor Minos 30x30 Ash Mate	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Grespor Minos 30x30 Ash Mate
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt
Fotlist	12x58	Fotlist	Sokkel	Fotlist	12x58	Fotlist	Sokkel
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58
Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dør	Slett hvit S0502-Y
		Dusjgulv	Grespor Minos 5x5 Ash			Dusjgulv	Grespor Minos 5x5 Ash Mate
						Dusjvegg	Grespor Minos 30x60 Day Mate

2 – Kontor		2 – Sov 10,8		2 – Sov 11,2		2 – Stue	
Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y	Himling	Malte gipsplater s-0502-y
Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y	Vegger	Malte gipsplater Tidløs s-1002-y
Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Kährs Taranto	Gulv	Kährs Taranto
Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt	Taklist	Listefritt
Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	12x58	Fotlist	12x58
Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58	Karmlist	12x58
Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y	Dører	Slett hvit S0502-Y

Vær klar over at det kan forekomme nyanseforskjeller på farge og glans, mellom fargeprøve fra butikk, og maling som påføres gipsplater


Lastplan lintelast
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
MESTERHUS
Asker og Bærum AS

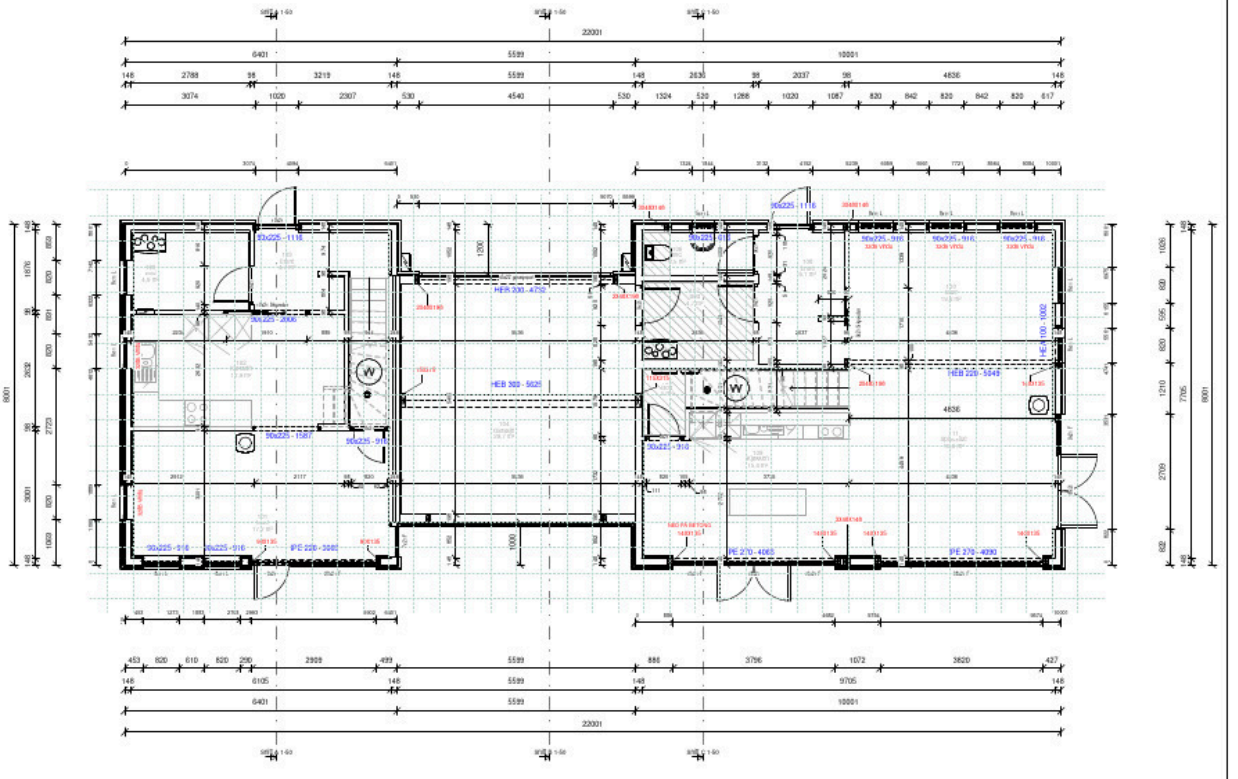

Lastplan punktlast
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
MESTERHUS
Asker og Bærum AS



MESTERHUS
Asker og Bærum AS

Real Estate AS
Røykenveien 373
73/118
1389 Hoggeråsl

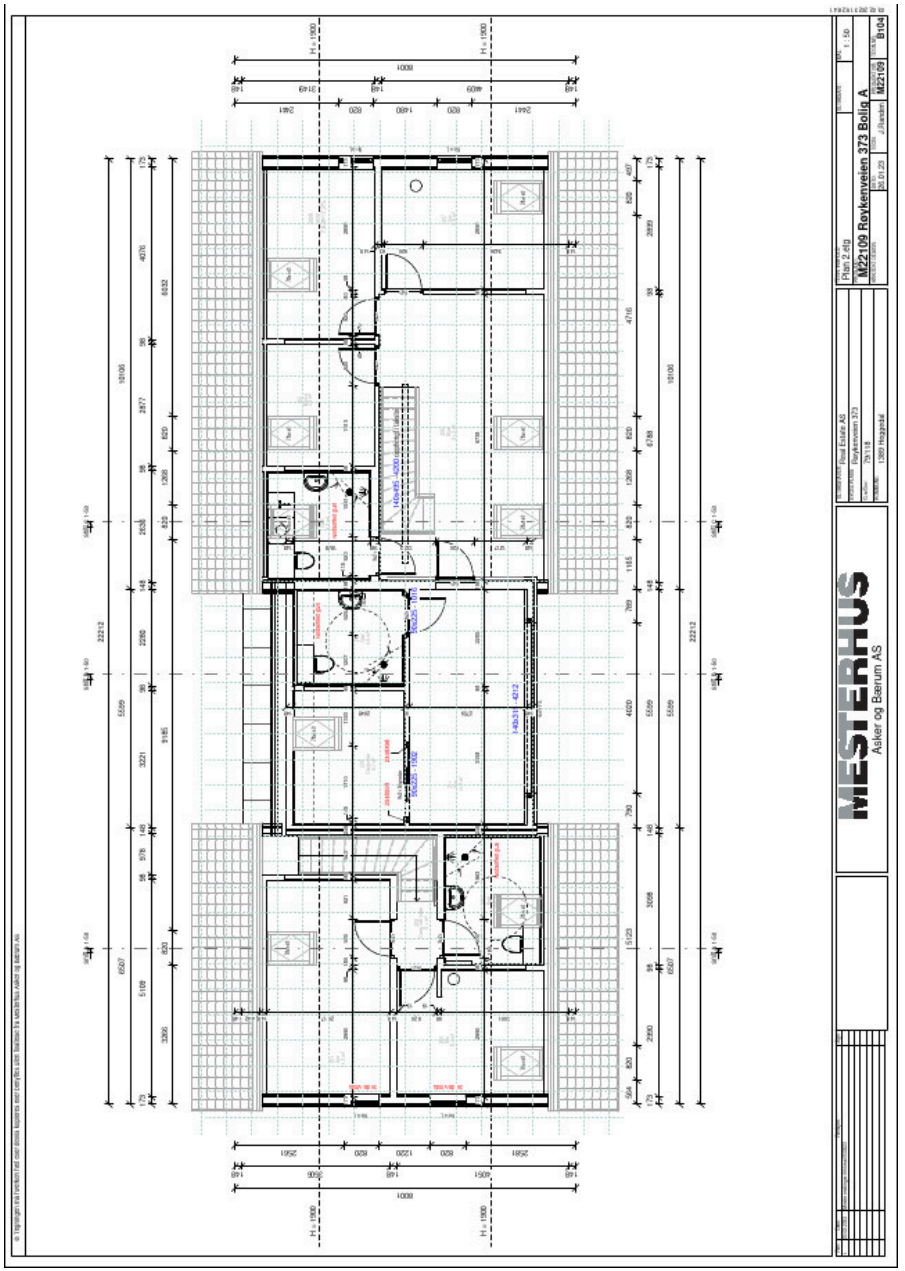
Grunnmurslegning
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
26.01.23
J.Ramden
M22109
B102

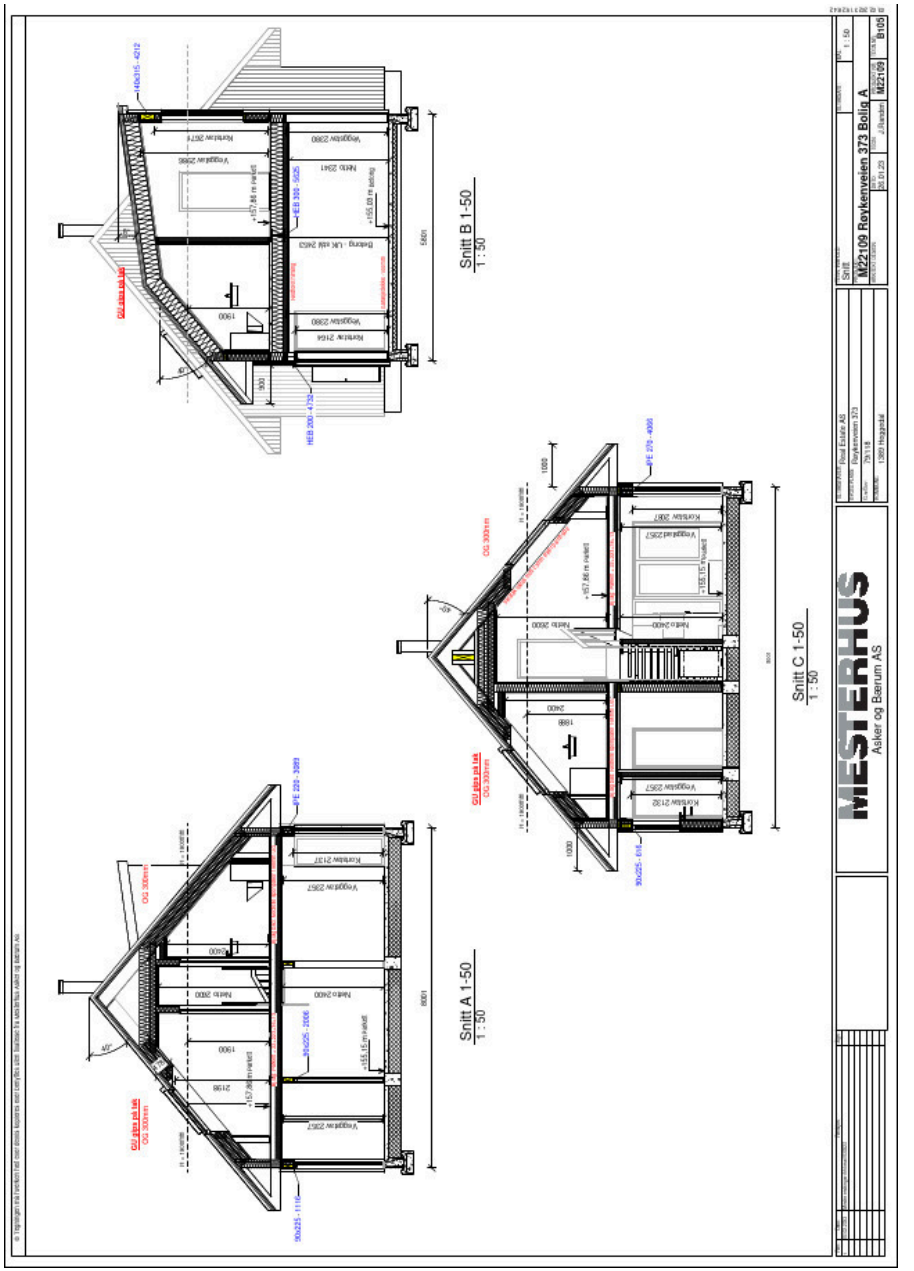


MESTERHUS
Asker og Bærum AS

Real Estate AS
Røykenveien 373
73/118
1389 Hoggeråsl

Plan 1.etg
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
26.01.23
J.Ramden
M22109
B103


MESTERHUS
Asker og Bærum AS
Prosjekt
Plan 2.etg
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
Adresse
Røykenveien 373
1389 Hagaløkk
Dato
30.01.25
Tegnet
J.Rønden
M22109
Bnr
B100
Målestokk
1 : 50


Snitt A 1-50
1 : 50
Snitt B 1-50
1 : 50
Snitt C 1-50
1 : 50
MESTERHUS
Asker og Bærum AS
Snitt
M22109 Røykenveien 373 Bolig A
Røykenveien 373
1389 Hagaløkk
30.01.25
M22109
B100
1 : 50

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 118, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Røykenveien 373 D, gatenr 1262	**Grunnkrets:**	1504	Kistefoss
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.01.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	80/260
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	868,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	02.01.2024	Etablert/Endret	3203/79/118	0,0
	Matrikkelført:	02.01.2024	Etablert/Endret	3203/79/118/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/118/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røykenveien 373 D	Bolig	79,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	170,7	Rammetillatelse:	23.05.2022
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	264,5	Igangset.till.:	07.02.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	264,5	Midl. brukstil.:	12.03.2024
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301064445			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		149,9		149,9				
H02			114,6		114,6				

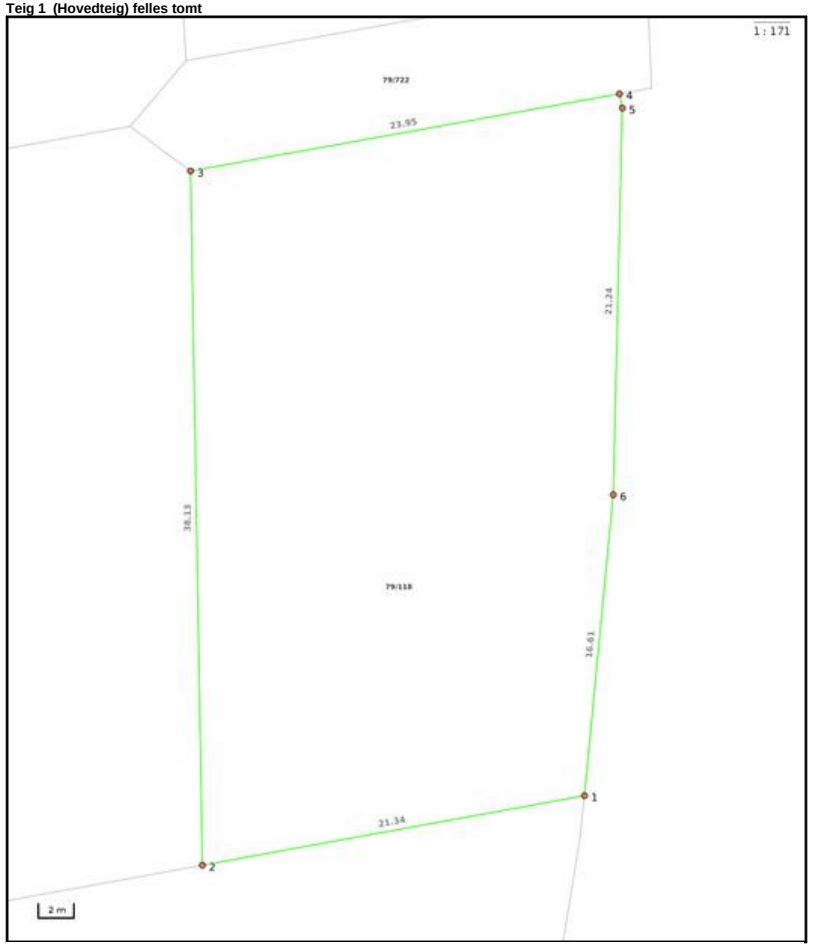
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 868,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 641,19	580 901,87	21,34m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 627 635,49	580 881,30	38,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 673,40	580 877,21	23,95m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 679,75	580 900,30	0,79m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 627 678,99	580 900,53	21,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 627 657,80	580 901,94	16,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Utskriftsdato: 30.05.2024

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	118	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 545,18 kr
Feiing	0,00 kr
Renovasjon	1 267,50 kr
Vann	6 714,12 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 30.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**79**	Bnr:	**118**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune

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

Dato: 31.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**118**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Utskriftsdato: 30.05.2024

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	118	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14477/Bestemmelser%20_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 868 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 868 m² **BestemmelseOmrådenavn** #8 Null vekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011018
Navn	RV 167 Røykenveien mellom Marie Lillesets vei og Røyken grense
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2601202011018_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 143 m² **RPHensynsonenavn** MT
	Delareal 866 m² **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 m² **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AV

0220 2011018

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20.11.2012 i medhold av

plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 29.11.2012

For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FV 167 – RØYKENVEIEN MELLOM MARIE LILLESETHS VEI OG RØYKEN GRENSE
PLAN DATERT 26.05.11, SIST REVIDERT 28.09.12
ASKER KOMMUNE

Endret 5.11.2013, DS 13/1192

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Bedre framkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende langs Røykenveien fra Marie Lilleseths vei til Røyken grense, med etablering av gang- og sykkelvei, planskilt fotgjengerkryssing mellom Rustadveien og Heggedalsbakken og stengning av direkte adkomster til Røykenveien.
- Støyskjerming av boliger med støynivå over 65dB.
- Tilrettelegge for fortetting av eksisterende boligeiendommer.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Samferdselsanlegg	
	Kjørevei
	Annen veigrunn
	Vei – felles adkomst
	Fortau/gang- og sykkelvei
	Leskur
	Kollektivholdeplass
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse
Grønnstruktur	Turvei
Hensynssone	Omforming/midlertidig trafikkområde

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Støy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy; Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Alle eksisterende boenheter skal ha støynivå mindre enn Ldcn65 dB på uteplass. Alle nye boenheter i felt B1 skal ha støynivå mindre enn Lden55 dB på uteplass. Arealer hvor trafikkstøyen overskrider disse grenseverdiene må støyskjermes med fysiske tiltak.

Det skal gjennomføres fasadetiltak for boliger m ed utendørs støynivå over Lden65 dB som ikke får effekt av støyskjerm/lokal støyskjerm.

Tiltak for støyskjerming av bebyggelsen, som vist på plankartet, skal etableres samtidig med veianlegget.

3.2 Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.l Veianlegget med gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, bussholdeplasser, leskur, støyskjermingstiltak, beplantning, murer og øvrige elementer, som inngår i veianlegget, skal opparbeides under ett. Fotgjengerkryssingene skal ha en helhetlig utforming iht notat fra Statens vegvesen datert 15.05.2012.

4.2 Murer skal etableres som stablesteinsmur av Røykengranitt. Steinhøyden skal være maks. 50 cm med fallende lengder. Murene skal settes i forband. Der plasshensyn eller beplantningsmessige årsaker gjør bruk av stablesteinsmur ugunstig, kan murer tillates utført i plasstøpt betong.

4.3 Alle direkte adkomster til Røykenveien, markert med "stenges" i plankartet, skal stenges samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.

4.4 Belysning, armaturer, stolper og annen veimøblering skal ha en enhetlig fargesetting, kfr. Asker kommunes veibelysningsnormal, grønn RAL 6009

4.5 Gang- og sykkelvei skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Ved beplantning innen planområdet skal pollenrike trær og planter unngås.

4.6 Adkomsten til eiendommene 79/567, 79/41, 79/207og 79/11O skal etableres ved at parsellene har bruksrett til å kjøre på gang- og sykkelveien fra Røykenveien (krysset ved Grodalsåsen) og frem til og langs boligene.

4.7 Undergang under Røykenveien med tilhørende trapp, skal etableres, og utføres i henhold til Asker kommunes vei- og gatenormal.

4.8 Trafikkøyer skal utføres i smågatestein

4.9 Kjøreveier, som på plankartet har påskriften f_adk (felles adkomst), skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med veianlegget der de betjener eksisterende boliger og før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse der de betjener ubebygde tomter.

§ 5 Byggeområde - område B1, frittliggende boliger, parsell 1-6, 7

5.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonsbolig på maks. 80m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, i henhold til vei- og gatenormal for Asker kommune, medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m, eller 6m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m eller 3,5m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mindre eller lik 40 grader. En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1 /3 av fasadens lengde.

5.3 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

5.4 Før området tillates delt eller bebygd, skal veianlegget med gang- og sykkelvei langs Røykenveien være etablert.

5.5 Statens vegvesen skal ha tilgang til støyskjermer for vedlikehold.

§ 6 Byggeområde – område B2, frittliggende boliger

6.1 Bestemmelser i reguleringsplaner for tilliggende områder gjelder.

6.2 Statens vegvesen skal ha tilgang til støyskjermer for vedlikehold

6.3 For eiendom med gbnr 79/47 skal det sikres minst 2 meter fri bredde mellom støyskjerm og grunnmur/fundament på bolig. Grenser for veiformålene kan justeres mot øst tilsvarende denne forskyvningen.

6.4 Det skal benyttes glass eller tilsvarende øverst i støyskjerm langs gbnr. 79/47 for å ivareta lysforhold for eksisterende hus på eiendommen.

§ 7 Grønnstruktur, turvei

7.1 Terrenginngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

§ 8 Hensynssone, omforming/midlertidig trafikkområde

8.1 Området kan nyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av veianlegget. Området istandsettes og tilbakeføres hjemmelshaver I eier etter at tiltaket er ferdigstilt.

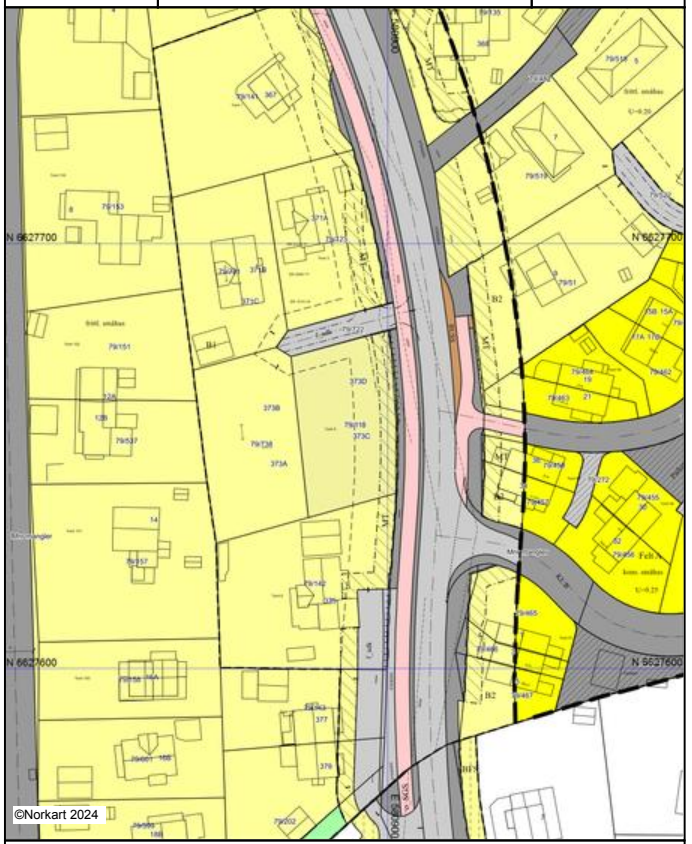
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/118/0/2
Adresse: Røykenveien 373D
Dato: 30.05.2024
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Gjennomføringsone - Omforming
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/118/0/2
Adresse: Røykenveien 373D
Dato: 30.05.2024
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



©Norkart 2024

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

Ledningskart

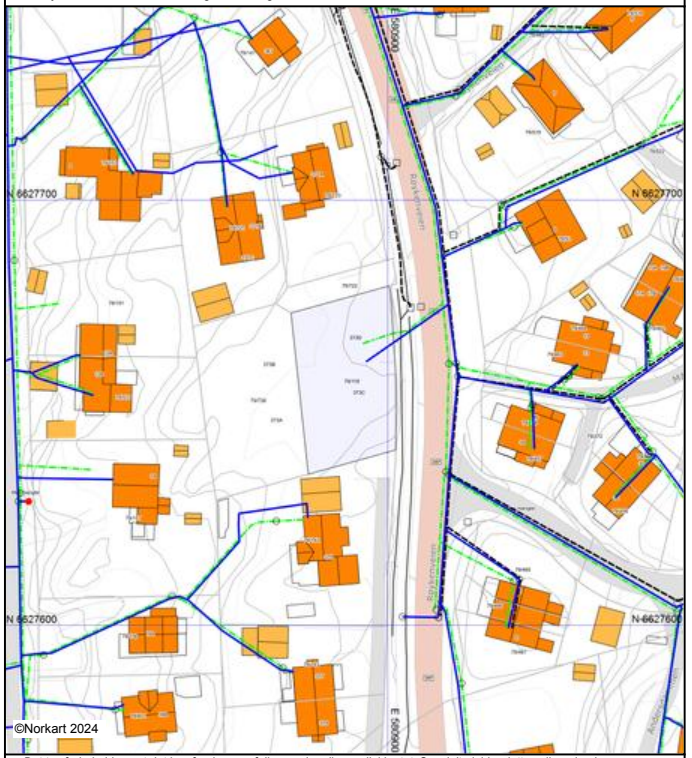
Eiendom: 79/118/0/2
Adresse: Røykenveien 373D
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

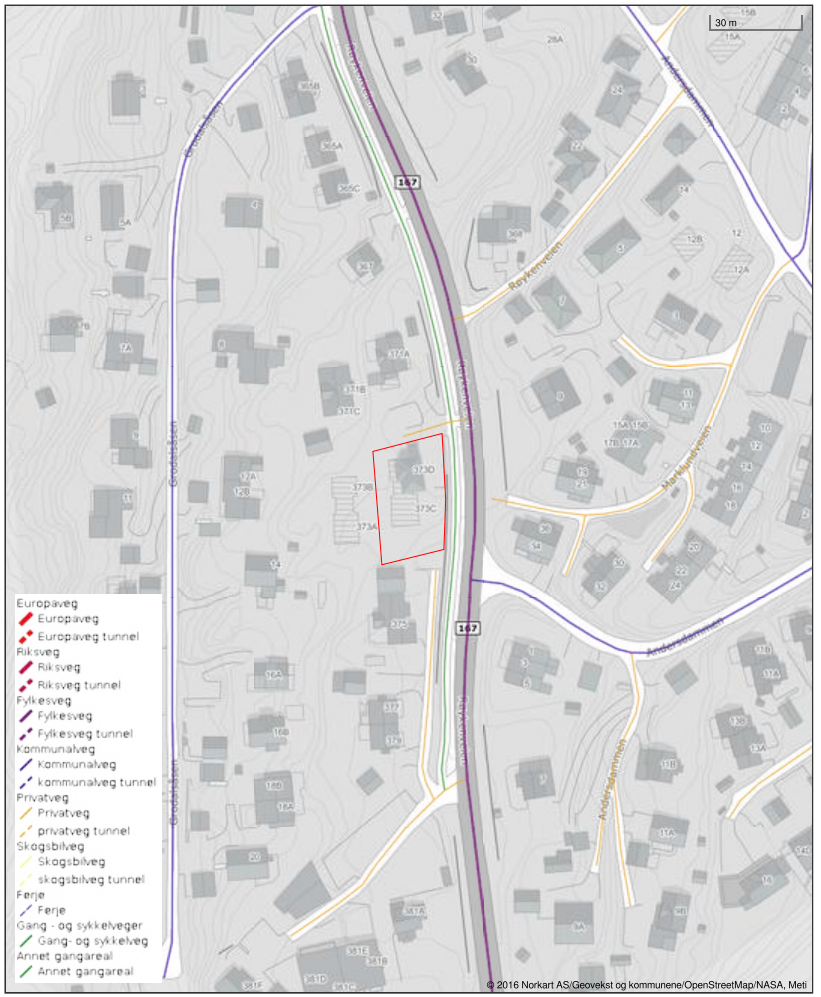
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 30.05.2024

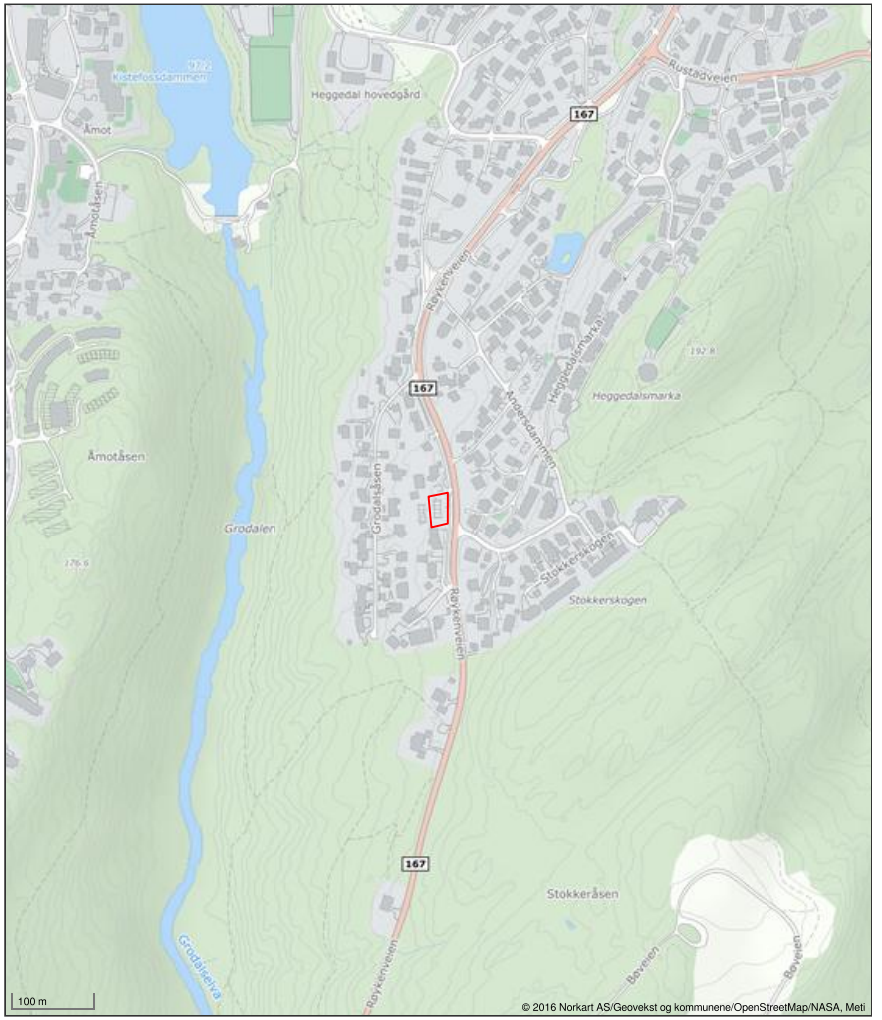
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/118//



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.

Utskriftsdato: 30.05.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/118//



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.

Røykenveien 373D

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	495 elever, 24 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10...	253 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Asker videregående skole	486 elever	10 min 🚗 6.9 km
Røyken videregående skole	820 elever	10 min 🚗 7.4 km

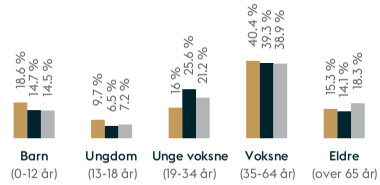
Offentlig transport

H. Stordalens vei	Linje 285, 286, 295, 296	10 min 🚶 0.7 km
Heggedal stasjon	Linje L1	20 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	32 min 🚗 29.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 4 min 🚗

Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 ...	44 barn	11 min 🚶 0.8 km
Heggedalskogen barnehage Frilu...	14 barn	14 min 🚶 1 km
Vikingjordet barnehage Åmotåse...	72 barn	21 min 🚶 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Heggedal idrettshall	12 min 🚶
⚽ Hovedgården idrettspark	13 min 🚶
Feel24 Heggedal	15 min 🚶
Actic Slemmestad	6 min 🚗

«Perfekt for etablerte barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

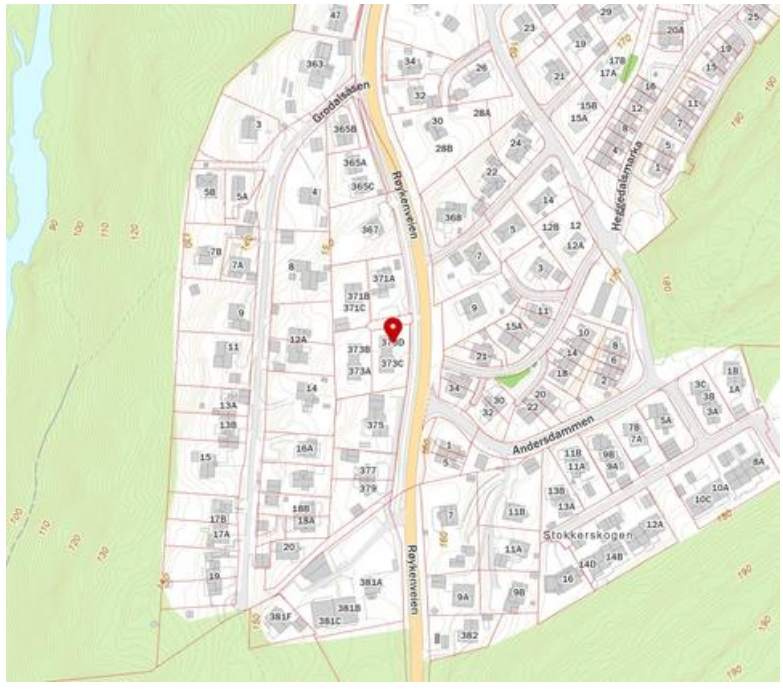
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Gateparkering

Lett 86/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 22-0154/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Røykenveien 373D 1389 HEGGEDAL

Betegnelse: Gnr 79, bnr 118, snr 2 (ideell andel 1/1) 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