



Æ

Fagerliveien 4

3538 Sollihøgda • Hole kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	200
Kort om oss	255

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Fagerliveien 4, 3538 Sollihøgda

MATRIKKEL

Gnr. 238 Bnr. 105 i Hole kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 385 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 324 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 61 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 139 kvm

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

2001

TOMT

Eiet tomt 1212 kvm

PRISANTYDNING

9 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jon Simensen Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 232 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 290 000,-))

kr 233 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 523 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 541 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

EIER

Roy Hammerø Nina P S Lauritzsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Fagerliveien 4, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Fagerliveien 4 er en sjarmerende enebolig med sol fra morgen til kveld. Her bor man med umiddelbar nærhet til tur- og lysløyper. Her får du den perfekte frihetsfølelse ved å bo landlig med frisk luft og fin natur, men samtidig sentralt med kort vei til Bærum og Oslo (ca. 13 min til Sandvika). Boligen har god atmosfære med store åpne rom og en god planløsning. Huset har mange vinduer som gir mye lys og fint utsyn.

Høydepunkter om boligen:

Dobbelgarasje med lagringsloft

Innholdsrik bolig med god planløsning

Solrike terrasser, balkong og hage

Boblebad på den ene terrassen

Varmepumpe

Kjøkken fra Schmidt fra 2019 med integrerte hvitevarer (to stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, 90 cm induksjonsplatetopp og to gassbluss)

Lekker bad i 1. etasje fra 2020

5 soverom (inkl utleiedelen)

Flere oppholdsrom

Yale Doorman

Downlights i spisestue, kjøkken, bad i 1. etasje, loftstue og entré i utleiedel

Usjenert tomt

Badstue

Kjølerom

Peis i stue/spisestue, kjøkken og loftstue.

Godkjent utleiedel i underetasjen

Høydepunkter om nærområdet:

Sentralt men likevel landlig

Marka med skiløyper, stier og bademuligheter rett utenfor døren

Blindvei

Svært barnevennlig

Rolig og trygt boligstrøk

Landlig og rolig

15 min med bil til Sandvika

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til i blindvei. Her bor man høyt og fritt med fint utsyn fra flere steder på tomten. Det er gode solforhold med sol hele dagen. Området passer perfekt for den som er glad i tur og trening. Her kan du gå rett inn i marka med flotte skiløyper rett bortenfor boligen, med et stort løypeutvalg i Nordmarka og Bærumsmarka om vinteren. Dette er et kjent startsted for mange fine skiturer. Om sommeren er det et mangfold av turmuligheter i samme område.

Sollihøgda ligger flott til like utenfor Bærum kommune. Det er kun få minutters kjøring ned til Sandvika med blant annet Norges største kjøpesenter

Sandvika storsenter. Her finner du alt av butikker, apotek, restauranter og servicetilbud. Sandvika er et knutepunkt med mulighet for offentlig transport med buss og togretning mot Oslo og Drammen.

Like bortenfor Sandvika Storsenter finner vi Sandvika sentrum som er svært hyggelig med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, kino, bibliotek, m.m. Sandvika sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter ute i gågatene. Sandvika har et bredt utvalg av restauranter og kafeer hvor man kommer over smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler, både til lunsj og middag. Videre er det mange populære barer og puber, og flere hyggelige kaféer der Kanel Bakeri er verdt et besøk.

Det er kort vei til bussholdeplass med bussforbindelser til Sandvika, Oslo og Hønefoss. Det er ca. 15 min med bil til Sandvika. ca. 30 min med bil til Oslo. Sandvika er et knutepunkt med tog i retning Drammen og Oslo, her er det hyppige avganger begge veier.

Det er 300 meter til barnehage. Man sogner til og Vik barneskole, når barna skal over til ungdomsskolen sogner området til Hole ungdomsskole. Hit er det ca. 20 minutter med skolebuss som er gratis.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av eneboligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 1212 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Entré, gjestetoalett, vaskerom, kjølerom, kjøkken, gang, bad, omklingsrom, soverom, teknisk rom og

stue/spisestue.

2. etasje: loftstue, to soverom, kott, bad og badstue.

Underetasje (utleiedel): entré, bad, stue, soverom og kjøkken.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig:

BRA 324 m²

1. etasje:

BRA-i 171 m²: (Alle rom)

TBA: 102 m² (Terrasse ved soverom på 24 m². Terrasse/balkong fra stue og entre på 78 m².

2. etasje:

BRA-i 96 m²: (Alle rom)

TBA: 19 m² (Balkong)

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 116 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 96 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m².

Underetasje:

BRA-i 57 m²: (Alle rom)

TBA: 18 m² (Platting)

Garasje:

BRA 61 m²:

1. etasje

- BRA-e: 43 m²: (Garasjeplass)

Loftsetasje:

- BRA-e: 18 m²: (Lagringsloft)

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har ukjent byggegrunn

Drenering: Dreneringen er fra byggeår

Grunnmur: Grunnmuren er i betong

Etasjeskiller: Etasjeskillere er i trebjelkelag

Yttervegger: Ytterveggene er i trekonstruksjon som er kledd utvendig med stående kledning i tre.

Vindu og dører: Vinduene har 2-lags glass fra 1991, 2002, 1999 og stedvis ukjent alder. Balkongdør i 2. etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Balkongdør ved soverom i 1. etasje har 2-lags glass fra 1994. Heve/skyvedør i stue har 2-lags glass og er av ukjent alder. Ytterdører i 1. etasje og underetasjen er i trekonstruksjon og er av ukjent alder.

Tak: Taket har saltaksform som er tekket med takstein og delvis pappshingel.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 55%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 30%

TG3- strakstiltak nødvendig: 1%

TGUI - ikke undersøkt: 14%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad.2.etasje.

Ventilasjon side 10

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 10

Fallforhold (gulv) side 10

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Ventilasjon side 11

Sanitærutstyr / innredning side 11

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 11

Fallforhold (gulv) side 11

Våtrom - Bad. Underetasje. Utleiedel.

Ventilasjon side 12

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 12

Fallforhold (gulv) side 12

Våtrom - Bad.1.etasje.

Ventilasjon side 13

Kjøkken - Underetasje. Utleiedel.

Overflater gulv side 13

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Ventilasjon side 14

Øvrige rom - 1.etasje.

Overflater gulv side 15

Innerdører side 15

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje. Utleiedel.

Overflater gulv side 15

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). side 15

Innerdører side 15

Krypekjeller

Helhetsvurdering side 16

Loft - innredet - 2.etasje.

Overflater himling/undertak side 16

Overflater gulv side 16

Konstruksjonsoppbygging side 16

Innerdører side 16

Annet side 16

Loft - uinnredet / råloft

Overflater vegger/undertak side 17

Badstue. 2.etasje.

Vurder konstruksjons-oppbygging side 17

Innvendige trapper

Innvendige trapper side 18

Etasjeskiller - 2.etasje.

Skjevhetmåling side 18

Etasjeskiller - 1.etasje

Skjevhetmåling side 18

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

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 19

Radon

Radon side 19

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 20

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

Fasader inkl. kledning side 21

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer side 21

Dører side 21

Yttertak - Enebolig.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) side 22

Konstruksjon side 22

Inspeksjonsmulighet side 22

Gesimsløsninger side 22

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje.

Helhetsvurdering side 23

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Helhetsvurdering side 23

Drenering - Enebolig.

Vann fra yttertak og bortledning side 25

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 25

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner side 25

Alder side 25

Stikkledninger og tanker

Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) side 26

Septiktank side 26

Frittstående byggverk -Dobbel garasje.

Helhetsvurdering side 26

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Utvendige trapper - Til lagringsloft over garasje.

Helhetsvurdering side 24

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Det første vi møter i boligen er en hyggelig entré. Her er det god plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Inngangsdøren har Yale Doorman for en behagelig nøkkelfri tilværelse. Det er fliser på gulvet, malt brystpanel med malte flater over og takessplater i taket.

Trapperom

Trapperommet har god plass til sittemøbler eller klesoppbevaring. Det laminat på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i taket.

Vaskerom

Fra entreen er det adkomst til det praktiske vaskerommet. Eget vaskerom står høyt på mange barnefamiliers ønskeliste. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask samt god plass til oppbevaring av klær og utstyr i skapene. Fra vaskerommet er det adkomst til en bod. Det er fliser på gulvet, fliser og malte flater på veggene samt takessplater i taket.

Gjestetoalett

Fra entreen er det adkomst til et toalett, praktisk når det kommer gjester på besøk. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og panel i taket.

Stue/spisestue

Stuen er av meget god størrelse og har mange møbleringsmuligheter. Stuen har store vindusflater på to av veggene og er både lys og luftig. I dag er stuen innredet med både sofagruppe og spisestue. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe som gjør det enkelt å samle hele familien. Sentralt i rommet er det en flott peis som gjør at varmen kan nytes fra hele rommet. I spisestuen er det god plass til å samle venner og familie rundt bordet. Dermed ligger alt til rette for hyggelig stunder med god mat og drikke. Fra stuen er det heve/skyvedør ut på terrassen. Stuen har parkett på gulvet malte flater og malt panel på veggene samt takessplater i taket. Deler av rommet har downlights i taket.

Kjøkken

Det lekre kjøkkenet er fra Schmidt og var nytt i 2019. Her ligger alt til rette for at hobbykokken kan diske opp med smakfulle og lekre retter. Kjøkkenet har moderne innredning og integrerte hvitevarer. (To stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap) Benkeplaten er i kompositt med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøya blir fort et sosialt samlingspunkt. Her er det sitteplass for to. Platetoppen er plassert på kjøkkenøya og har 90 cm induksjonstopp samt to gassbluss. Det er peis på kjøkkenet også, perfekt ramme for hyggelige måltider. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater med downlights i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er plassert i 1. etasje. Her er det god plass til dobbeltseng og det er utgang til terrasse. Det er også plass til oppbevaringsmøbler og annet møblement. Hovedsoverommet

har parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Det er to soverom i 1. etasje. Det andre soverommet er i dag innredet som garderoberom. Rommet passer også godt som barnerom og har plass til seng, skrivebord og klesoppbevaring. Det er parkett på gulvet, malt tapet på veggene og takessplater i taket.

Bad

Hovedbadet ligger i 1. etasje og ble pusset opp i 2020. Badet har moderne og lekre materialer og fremstår som tiltalende. Her finner vi både et lekkert innbygget badekar samt en dusjnise med glassvegg. Toalett er vegghengt. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med skuffer under. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og panel med downlights i taket.

2. etasje

Loftstue

Oppe i 2. etasje møter vi en stor loftstue. Her er det god plass til flere soner, alt ettersom hvilken behov familien har. I dag er rommet innredet med sofagruppe, et spisebord og en stor lounge. Her er det plass til hele familiens hobbyer! I loftstuen finner vi også boligens tredje ildsted, så her ligger alt til rette for kos og hygge. Fra loftstuen er det utgang til en romslig balkong på 19 kvm. Det er laminat på gulvet, malt brystpanel med malte flater over og takessplater med downlights i taket.

Soverom

Det er også to romslige soverom i 2. etasje. Rommen kan enkelt møbleres med seng, skrivebord og garderobeskap samt plass til å ha venner på besøk. Rommene passer godt som både barnerom, ungdomsrom, kontor eller gjesterom. Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og takessplater i takene.

Bad

Det er også et bad tilknyttet soverommene i 2. etasje. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og servant. Fra badet er det adkomst til en romslig badstue. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og takessplater i taket.

Underetasje - utleiedel

Uteplass

Utleiedelen har en egen overbygget uteplass ved inngangspartiet.

Entré

Inne i utleiedelen møter vi en entré med gode oppbevaringsmuligheter. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Stue

Stuen har god plass til sofagruppe og TV-møbel. Det er også plass til spisebord her om man ønsker det. Stuen har parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Soverommet i utleiedelen har god plass til dobbeltseng og nattbord samt garderobeskap. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Bad

Badet er innredet med toalett, innredning med frittstående servant og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og takessplater i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2001 som omhandler nybygg, bolig med kjellerleilighet.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarmning. Det er varmpumpe i 1. etasje. Det er varmekabler på badet i 1. etasje, badet i 2. etasje og gulv med fliser i underetasjen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter kr. 8331,- pr. år.
Renovasjon: 5.099,- pr år

Årlig strømforbruk: ca. 27.000,-
Alarm: 5.300,- pr år
Forsikring: 18.589 kWh

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 011 018,- Som sekundærbolig Kr. 7 641 867,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannmåler
Varmepumpe
Avtrekk fra begge kjøkken og alle bad
Komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet i 1. etasje
Rør-i-rør på kjøkken i utleiedelen

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende følger ikke med boligen:
PH-lampe i stuen i 1. etasje
Vegghylle i stuen i 1. etasje
Hattehylle ved inngangspartiet
Lampe i vaskerom
Vaskemaskin
Tørketrommel

Det er septikkum med pumpe på eiendommen. Pumpe opplyses å være fra år 2023 grå vannstanken som er tilknyttet utleieboligen.
Kommunen har vedtatt påkobling på kommunalt nett (sortvann som i dag er septik).
Kommunen dekker inntil påkoblingen minimum 4 tømminger per år

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.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende servitutt er registret på eiendommen:

1987/6303-2/23 Erklæring/avtale
22.09.1987
Bestemmelse om anlegg/vedlikehold av ledninger m.v.

UTLEIE

Boligen har egen utleiedel (egen separat boenhet) som er godkjent av bygningsmyndighetene.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst fra offentlig vei. Det er koblet til offentlig vann. Det er septikkum med pumpe på eiendommen. Pumpe opplyses å være fra år 2023. Kommunen har vedtatt påkobling på kommunalt nett (sortvann som i dag er septik). Kommunen dekker inntil påkoblingen minimum 4 tømminger per år

REGULERING

Området er regulert og omfattes av to reguleringsplaner:

Reguleringsplan "Sollihøgda" datert 28.09.1987 regulert til boliger.

Eiendommen er regulert til boliger (felt C) i reguleringsplan Sollihøgda. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

- U-grad følges av plankartet = 0,15

Bebyggelsens karater

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. I området C kan boligene kjedes sammen to og to. Øvrige bestemmelser gjelder også for disse. Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

Utforming, fargevalg

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Mønehøyden skal ikke overstige 6 meter. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det kan underetasje og loftsetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus og tilpasses dette m. h. t materialvalg , form og farge. Bygningsrådet kan , hvor forholdene ligger til rette for det, tillatte oppført garasje. Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillatte at garasje oppføres nærmere veg enn bygge avstandslinje.

Reguleringsplan "Ny vannforsyning Oslo, datert 17.06.2019 regulert til andre sikringssoner.

Annen sikringssone (vannforsyningsanlegg) (H190) Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennom ført andre søknadsppliktige eller ikke-søknadsppliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende datert 08.04.2019.

Arbeidet med reguleringsplan for Sollihøgda felt B1, B8 og B7

(planID 202101) igangsatt. Planområdet ligger øst for Fagerliveien 4 (figur 1).

Planforslaget legger til rette for konsentrert småhus- og terrassert bebyggelse, med tilhørende anlegg. Området er i kommunedelplan for Sollihøgda hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse. Planområdet foreslås utviklet med attraktive boliger med gode uterom, og lekeplasser med høy kvalitet. Det legges til rette for 117 nye boenheter, fordelt på sju utbyggingsfelt innenfor

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 9 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 232 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 290 000,-))

kr 233 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 523 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 541 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.7 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Fy annonse finn 25.05.24 (Kr.5 000)

Profesjonell fotograf (Kr.8 812,50)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Totalt kr. (Kr.52 512,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0008

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

DITT NYE
HJEM?

























































4















1. ETA

SJE

Fagerliveien 4, 3538 SOLLIHØGDA

Enebolig. - 1.etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













































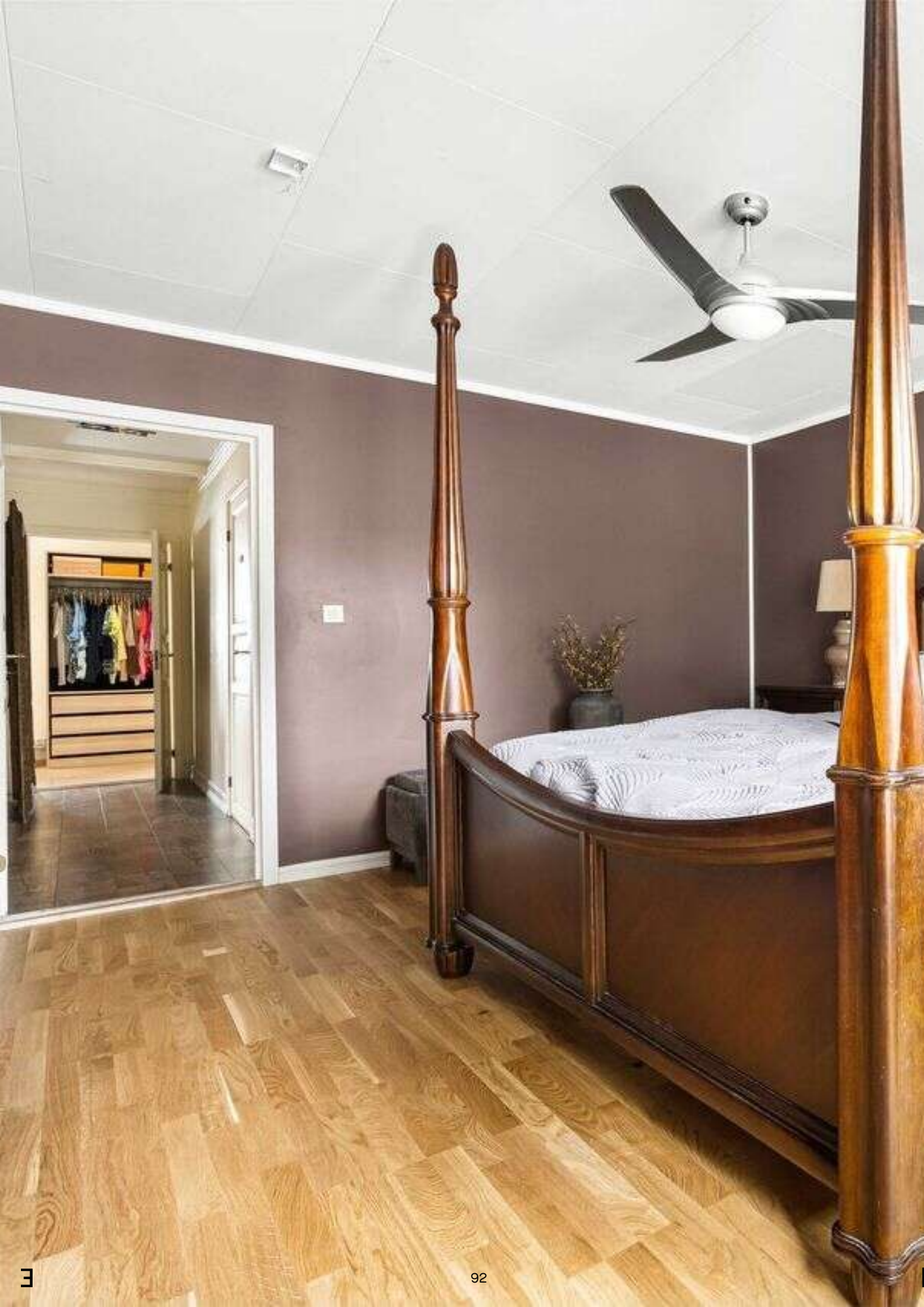
Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

















































Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



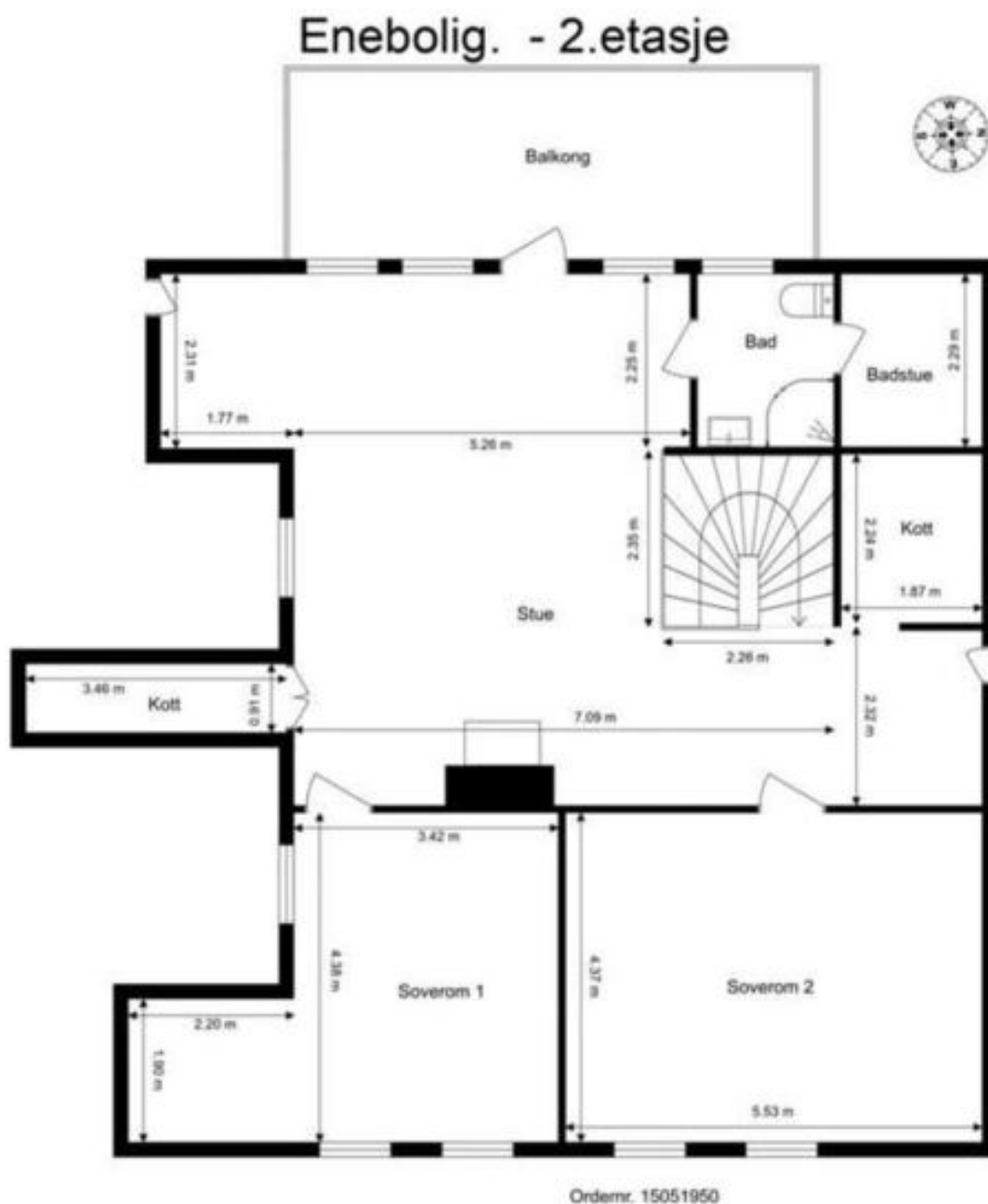






2. ETA

ASJE





**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













































































UTLEIH

EDEL

Enebolig. - Underetasje.



Ordernr. 15051950



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















































Rød merking = Sk
Blå merking = F



Sollihøgda kap
Ifølg vei til stik
Sørsetra



Mustadkrok
Kjaglienga



Sollihøgda Turstier
750 482

Høyre
otrute

ell 0.3
ryssl
7.5

en IDNTI 2.1

Sørligste Tursenter
750 462

ryddet



SIGFORENINGEN



Sørse
Kleivs

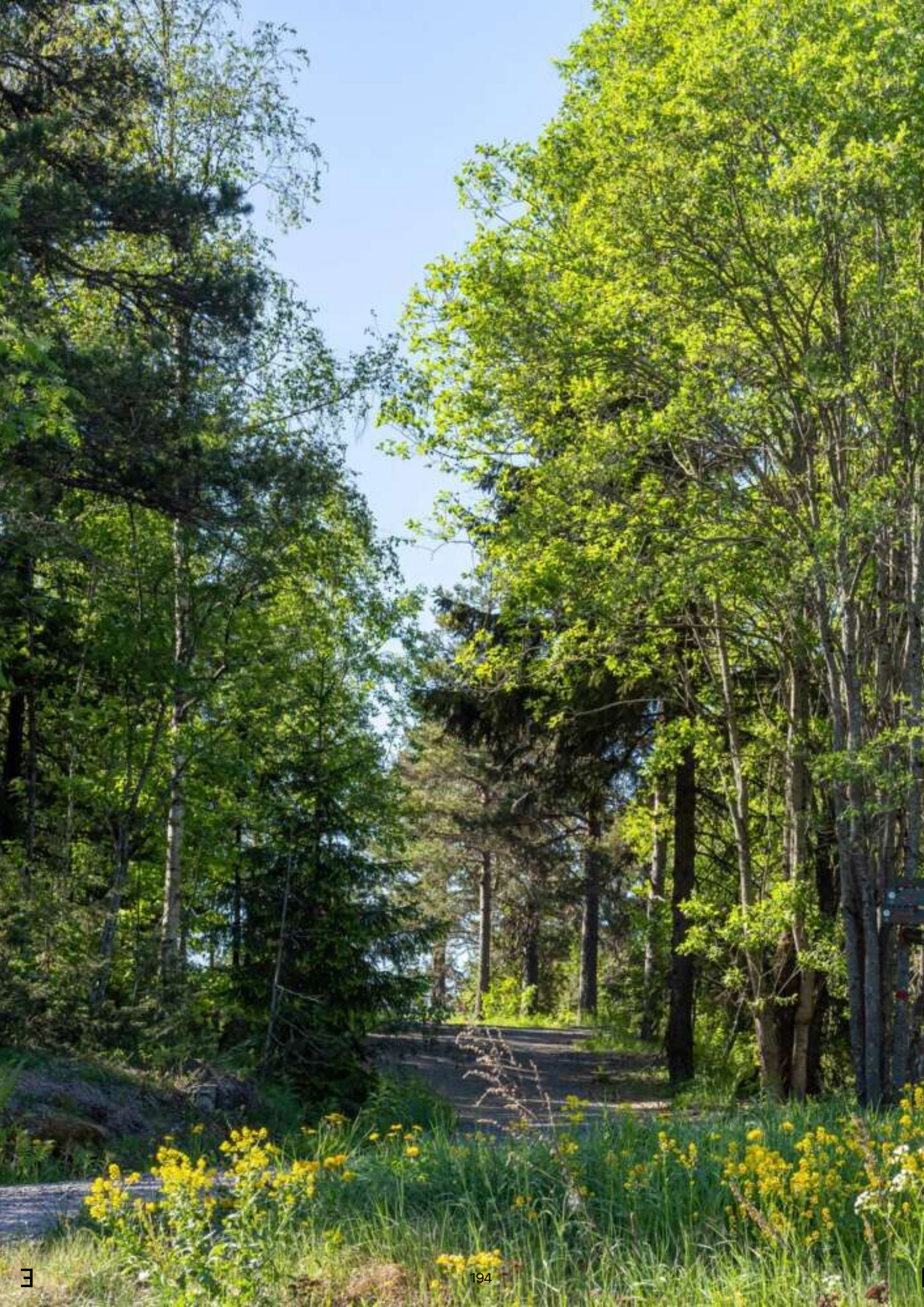


tra
tua





















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fagerliveien 4
3538 SOLLIHØGDA
Gnr./Bnr.: 238/105
Hole kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 324 m²
Dobbel garasje.
Bruksareal: 61 m²

Totalt bruksareal (BRA): 385 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.02.2024
Referansenummer	15051950
Meglerforetakets oppdragsnummer	11-0019/24
Hjemmelshaver/selger	Nina Pauline Sjølie Lauritzsen/Roy Hammerø
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nina Pauline Sjølie Lauritzsen og Roy Hammerø.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	12.02.2024 12:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fagerliveien 4
Postnummer/sted	3538 SOLLIHØGDA
Kommune	3310 - Hole
Gnr./Bnr.:	238/105
Tomt	Eiet tomt: 1212 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2001 (Iflg. eiendomsverdi).		
Dobbel garasje.	ca. 2001 (Iflg. nåværende eier).		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med utleiedel beliggende på Sollihøgda i Hole Kommune. Boligen er over tre plan pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Asfaltert gårds plass med biloppstillingsplasser. Skrånende tomt med plenaraeler og diverse beplantning. En sydøstvendt terrasse og en sydvestvendt balkong/terrasse i 1.etasje, en vestvendt balkong i 2.etasje og sydvendt platting i underetasje. I tillegg er det en frittstående dobbel garasje med lagringsloft på eiendommen.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i 2-lags glass. Yttertaket har saltaksform og tekket med takstein og stedvis pappshingel. Oppvarming er via elektrisitet og vedfyring. I tillegg er det luft til luft varmepumpe i 1.etasje. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler. Separat avtrekk fra begge kjøkken og alle baderom.

Eneboligen inneholder følgende:
Underetasje med:
Gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom.

1.etasje med:
Entre, gang, toalettrom, tekninsk rom, bod, bad, omkleddingsrom, kjøkken, stue, vaskerom og 1 soverom. Utgang fra soverom til terrasse på 24 m2 og fra stue og entre til balkong/terrasse på 78 m2.

2.etasje med:
Stue, bad, badstue, kott og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong 19 m2.

Dobbel garasje inneholder følgende:
1.etasje med dobbel garasje.

Loftetasje med lagringsloft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



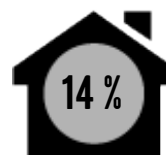
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.2.etasje.		Ventilasjon	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - Bad. Underetasje. Utleiedel.		Ventilasjon	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Ventilasjon	13	
Kjøkken - Underetasje. Utleiedel.		Overflater gulv	13	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.		Ventilasjon	14	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	15	
		Innerdører	15	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje. Utleiedel.		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
		Innerdører	15	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	16	
Loft - innredet - 2.etasje.		Overflater himling/undertak	16	
		Overflater gulv	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
		Innerdører	16	
		Annet	16	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	17	
Badstue. 2.etasje.		Vurder konstruksjons-oppbygging	17	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	18	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	18	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	18	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
Radon		Radon	19	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Fasader ink. kledning	21	
Dører og vinduer - Enebolig.		Vinduer	21	
		Dører	21	
Yttertak - Enebolig.		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	22	
		Konstruksjon	22	
		Inspeksjonsmulighet	22	
		Gesimsløsninger	22	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje.		Helhetsvurdering	23	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.		Helhetsvurdering	23	
		Helhetsvurdering		
Utvendige trapper - Til lagringsloft over garasje.		Helhetsvurdering	24	Kr 0 - 10 000
Drenering - Enebolig.		Vann fra yttertak og bortledning	25	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	25	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	25	
		Alder	25	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	26	
		Septiktank	26	
Frittstående byggverk - Dobbel garasje.		Helhetsvurdering	26	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje. (Utleidel).	57			57	18
	Gang, bad, stue, kjøkken og 1 soverom.				Platting.
1.etasje	171			171	102
	Entre, toalettrom, vaskerom, kjøkken, gang, bad, omklæringsrom, teknisk rom, bod, 1 soverom og stue.				Terrasse ved soverom på 24 m2 Terrasse/balkong fra stue og entre på 78 m2.
2.etasje	96			96	19
	Stue, bad, badstue, kott og 2 soverom.				Balkong.
SUM	324			324	139
Total bruksareal: 324 m²					

Bruksareal (BRA)					
Dobbel garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		43		43	
		Dobbel garasje.			
Loftetasje.		18		18	
		Lagringsloft.			
SUM		61		61	
Total bruksareal: 61 m²					

Kommentar til areal

Enebolig:
Tidligere kjølerom i 1.etasje benyttes på befaringstidspunktet som bod og det er heller ikke montert kjøleaggregat i rommet. Av den grunn er rommet benevnt som og vurdert som bod i rapporten.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 116 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 96 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m2.

På bakgrunn av at de fremlagte byggetegninger avviker vesentlig fra dagens utførelse av boligen kan derfor arealer være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Eneboligen inneholder 317 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM.

Dobbel garasje:
Loftetsetasen har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De

delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Garasjen inneholder 56 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad.2.etasje.

Flislagt bad vurdert til å være fra byggeår. Gulvvarme. Gulvmontert toalett. Servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett fra år 2020 med to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Himlingsflater med hvite takplater.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Membran/tettesjikt på vegger og gulv:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Overgang sluk og membran:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse på slukmansjett. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt utførelse.

Fallforhold (gulv)

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket eller høydeforskjell fra topp overflate gulv ved rommets døråpning grunnet plassering av dusjkabinett.

Gulvflater utenfor dusjkabinettet er tilnærmet flate, noe som er lite tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Ved en eventuell oppgradering av rommet bør dert derfor etableres tilstrekkelig fall til til sluk fra hele gulvet.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet konstruksjonsmessige forhold på en side (tilstøtende badstue) og vegg kledd med speilfliser på en tilstøtende vegg.

Avløpsrør (ink. sluk)

Sluk ikke tilgjengelig på grunn av plassering av dusjkabinett.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom er vurdert til å være fra boligens byggeår. Gulvflater med fliser. Veggflater med fliser og tapetserte og malte flater. Himlingsflater med hvite takplater. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med slett front. Benkeplate i heltre med nedfelt skyllekum i stål med veggmontert ett-greps blandebatteri. Høyskap med slette fronter. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i vindu.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring



TG 2

Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Benkeplater bærer preg av alder og slitasje. Utskifting anbefales.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membrna/tettesjikt på vegger og gulv: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Rommet tilfredsstillter dermed trolig ikke dagens krav til lekkasjesikkerhet utførelse. Overgang sluk og membran: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Fallforhold (gulv)	Det er stedvis motfall på gulvflatene. Fare for vannansamling ved en eventuell lekkasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ved en eventuell oppgradering av rommet bør det etableres tilstrekkelig fall til sluk fra hele gulvet.
Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet innredning på tilstøtende vegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.



TGIU

Våtrom - Bad. Underetasje. Utleiedel.

Flislagt bad fra byggeår. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri tilkoblet dyser, hånddusj og takdusj. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett fra år 2020. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Himlingsflater med hvite takplater og innfelte downlights. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende stue til dusjkabinett. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,0%, temperatur 15,6 grader C og duggpunkt 2,0 grader C.
--	-----------------------------------	--

	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membran/tettesjikt på vegger og gulv: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Overgang sluk og membran: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjkabinettet. Fare for vannansamling ved en eventuell lekkasje. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt hele sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Ved en eventuell oppgradering av rommet bør det derfor etableres tilstrekkelig fall til sluk fra hele gulvet.

	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det er ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.
--	------	---------------------------------------	---

Våtrom - Bad.1.etasje.

Flislagt bad fra år 2020. Gulvvarme. Dusjhjørne med nedsenket gulv og dusjvegg i glass. Veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet regn og hånddusj. Innebygget badekar med ett-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dobbel innredning med mørke slette fronter og heldekkende servanter med ett-greps blandebatterier. Speilskap med integrert lys på vegg over begge servanter. Vannrør av typen rør i rør med fordelerskap plassert inne på bad. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i dusj i metall og plast. Sluk under badekar i plastmateriale. Himlingsflater med panel og innfelte downlights. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

	Overflater gulv	Det registreres symptomer på bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk i dusj er på tilfeldig sted målt til ca. 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Fall på gulvet i dusjsonen samt på gulvflater utenfor dusjsonen og badekar er målt å vurdert som tilstrekkelig.
	TG 2 Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det er ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg på en side og innredning mot vegg på tilstøtende rom for dusj. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - Underetasje. Utleiedel.

IKEA kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Nisje for frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Nedfelt keramisk koketopp. Ventilator med avtrekk. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Himlingsflater med hvite takplater. Veggflater med malte flater. Fliser på vegg mellom benk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Innredning	Det mangler stedvis sokkelfronter på innredningen.
	TG 2 Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Gulvoverflate bør fornyes.

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra år 2019 med lyse slette fronter. Benkeplater i komposittmateriale med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale med ett-greps blandebatteri. Integrerte stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenøy med nedfelt 90 cm induksjonstopp og en 2-bluss gasstopp. Takhengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Waterguard. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater og fliser. Himlingsflater med hvite takplater og innfelte downlights. Oppvaskmaskin er fra år 2024.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights:
Det ble ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Flislagt toalettrom fra byggeår. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Himlingsflater med panel. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plastmateriale.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med parkett, fliser, laminat, gulvbelegg og malte plater. Sluk i gulv på teknisk rom. Veggflater med malte flater, panel, tapetserte og malte flater og brystningspanel. Himlingsflater med hvite takplater. Innfelte downlights i himling i deler av stue. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang og på omkleddningsrom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Stedvis bom under fliser i entre. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Laminatgulv har stedvis lite fagmessig god utførelse, krever oppfølging med jevnlig ettersyn eventuelt utskifting.
	Innerdører	Dørblader til innerdør ved enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det ble ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

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

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Gulvvarme under fliser. Veggflater med tapetserte og malte flater og malte panelplater. Himlingsflater med hvite takplater. Innfelte downlights i himling i gang. Garderobeskap på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. I tillegg er det registrert stedvis knirk under laminat. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste årsak og omfang av eventuelle utbedringer.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko som følge av ovennevnte. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det ble ikke foretatt hulltaking på grunn av manglende tilkomst til vegger som følge av innredninger og lagrede gjenstander. Tilstanden inne i veggen er derfor ikke kjent. TG 2 er derfor satt for å belyse risiko som følge av dette.
 TGIU	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det ble ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

Krypekjeller



TG 2

Helhetsvurdering

Det hefter en usikkerhet om det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen eller ikke.

Eventuell krypekjeller har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen med krypkjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å foreta ytterligere undersøkelser omkring dette samt etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet dersom det viser seg at det er krypkjeller under deler av boligen. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av denne usikkerheten.

Loft - innredet - 2.etasje.

Gulvflater belagt med laminat tapetserte og malte flater, malte panelplater, brystningspanel og malte plater. Himlingsflater med hvite takplater. Innfelte downlights i himling i stue. Profilerte innerdører.



TG 1

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

Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater himling/undertak

Det er observert stedwise løse takplater blant annet i stue og på begge soverom, noe som trolig skyldes mangelfull innfesting. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste omfang av eventuelle utbedringer.

Overflater gulv

Det er registreres stedvis knirk i gulvet. Årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Konstruksjonsoppbygging

Yttertakkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk og fare for skjulte skader. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av dette.

Ingen tilkomst bak knevegger i de områder som er under de lave deler av yttetak. Inspeksjon av disse arealene er derfor ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Dørblader til enkelte innerdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Annet

Spor etter gnageraktivitet observert i kneloft. Eventuelt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights:

Det er ikke foretatt demontering av utstyr og følgelig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at når downlights er montert mot kald sone er dette erfaringsmessig en utsatt konstruksjon når det gjelder fare for fuktrelaterte skader. For eventuelle ytterligere undersøkelser av installasjonen henvises det til el-fagkyndig person.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med lav takhøyde med adkomst via luke med stige.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.
--	-------------------------	--

	TG 2	Overflater vegger/undertak	Stedvise fuktmerker i undertak ved gavel i nordvestre hjørne. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	----------------------------	--

Badstue. 2.etasje.

Badstue er vurdert til å være fra boligens byggeår. Gulvflater med gulvbelegg med trelem. Vegg og himlingsflater med panel. Elektrisk badstuovn av merke "Kastor". Dør i glass mot tilstøtende bad. Plassbygde sittebenker i tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger / himling - Overflater gulv

	TG 2	Vurder konstruksjonsoppbygging	Det er registrert mangelfull ventilasjon i badstuen. Tilstrekkelig ventilasjon bør etableres. Badstuer skal ha en spesiell konstruksjonsmetode for å fungere optimalt og for å redusere faren for skader. Det er av den grunn økt risiko for skade ved feil en eventuell feil oppbygging. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det ble forøvrig ikke observert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.
--	------	--------------------------------	---

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

Skorsteinen er fra byggeår og er en elementpipe. Murt peis med innsats i stue 1. etasje på kjøkken 1. etasje og i stue 2. etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

	TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	------	-------	---

Innvendige trapper

Rettrapp i tre med repos. Rekkverk i tre på en side med stående spiler.



TG 2

Innvendige trapper

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Håndløpere på vegg mangler i trappeløpene, og bør monteres.

Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av tre.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom soverom 2.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 15 mm i stue og ca 10 mm på soverom 2.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Underetasje. Utleiedel.

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 8 mm i stue og ca 10 mm på soverom.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre og støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 15 mm på kjøkken.

Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av kobber og stedvis rør i rør fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Fordelerskap for rør i rør er plassert på bad i 1. etasje og i stue i utleiedel. Boligens innvendige stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom i 1. etasje. Varmtvannsbereder på 281 liter fra år 2020 på teknisk rom 1. etasje. Sentralstøvsuger med sugenhet plassert på teknisk rom 1. etasje. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Luft til luft varmepumpe fra år 2017 i stue 1. etasje. Det opplyses om at det er montert egen pumpe for gråvann fra utleiedelen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør i begge fordelerskap. Dette anbefales etablert.
--	--	--

	TG 2 Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke mulig å vurdere. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	--	--

	TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Gassinstallasjon på kjøkken 1. etasje: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Luft til luft varmepumpe: Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede da dette krever egen spisskompetanse. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen til følgende:

Underetasje/Utleiedel:

Soverom: 2,30 meter.

Stue: 2,32 meter.

1. etasje:

Soverom:

2,39 meter.

Kjøkken: 2,32 meter.

2. etasje:

Soverom 1: 2,46 meter.

Stue: 2,41 meter.

Soverom 2: 2,43 meter.

Radon

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

Elektrisk anlegg

Ett sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang i 1. etasje, og ett sikringsskap sikringsskap med automatsikringer i gang i utleiedel. Kursfortegnelse i begge sikringsskap. Ett sikringsskap med automatsikringer i garasjen.
Det elektriske anlegget er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Installert ved byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er registrert stedvis jordete og ujordete stikkontakter i samme rom (blant annet i stue i 2.etasje). Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Varmtvannsbereder i 1.etasje ikke fast tilkobling, men er koblet med plugg. Fare for varmgang. Tiltak med direkte kobling til egen bryter/koblingsboks anbefales. Det er manglende deksler rundt sikringer i sikringskap i garasje. Tiltak med montering av deksler rundt sikringer bør påregnes. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.
Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling bør påregnes.
Vindskier i 2.etasje mot syd (inn mot de lave deler av yttertaket) bærer preg av høy slitasjegrad og med stedvise råteskader. Utskiftninger bør påregnes.
I tillegg er det påvist stedvise råteskader i ytterkledning mot syd inn mot de lave deler av yttertaket i 2.etasje. Utskiftninger av råteskader bør påregnes. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer i 2-lags glass fra med påstemplet produksjonsår 1991, 2002, 1999 og stedvis ukjent alder.
Balkongdør i 2-etasje i 2-lags glass med ukjent alder.
Balkongdør ved soverom i 1. etasje i 2-lags glass med påstemplet produksjonsår 1994.
Terrassedør (skyvdør) i stue i 2-lags glass av ukjent alder. Ytterdører i 1. etasje og i underetasje i trekonstruksjon av ukjent alder.

 **TG 2** Vinduer

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

Beslag under vinduer ved karnapper i overgang karnapp og tilstøtende vegg har stedvis uheldige/lite fagmessig god utførelse, noe som kan føre til fumtinnregning i konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser og utbedringer av beslag anbefales.

Dører

TG 2:
Balkongdører i 1. og 2.etasje er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.
Det må også forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

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

Yttertak - Enebolig.

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med saltaksform og tekking med takstein. Taktekking på de lave delene av yttertaket mot syd er med pappshingel. Yttertaktekkingene er vurdert til å være fra byggeår. Takrenner og nedløp i stål.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform	
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	TG 2: Yttertaktekking med pappshingel: TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Konstruksjon	Se pkt. "Loft/innredet/2.etasje" for kommentar.
		Inspeksjonsmulighet	Yttertaket er ikke inspisert grunnet is og snø, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand og utførelse på dette. Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når yttertaket er snøfritt.
		Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	TGIU	Takgjennomføringer	På grunn av snødekket tak og sikkerhetsmessige vurderinger er det derfor ikke foretatt undersøkelser av disse, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste dette mer eksakt.
		Skorsteiner over tak	På grunn av snødekket tak og sikkerhetsmessige vurderinger er det derfor ikke foretatt undersøkelser av skorsteinen, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste dette mer eksakt.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	På grunn av snødekket tak og sikkerhetsmessige vurderinger er det derfor ikke foretatt undersøkelser av dette, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste dette mer eksakt.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	På grunn av snødekket tak og sikkerhetsmessige vurderinger er det derfor ikke foretatt undersøkelser av disse, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste dette mer eksakt.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 19 m2. Gulvbord i impregnerte trematerialer. Rekkverk i tre med stående trekledning. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2:

Balkongen har aldringsslitassjer mht alder på elementet med blant annet etterslep på overflatebehandling på rekkverk samt stedvise råteskader på rekkverket. Vedlikehold med overflatebehandling anbefales. Utskifting av råteskader på rekkverk bør påregnes.

Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand og utførelse. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet. TG2 er valgt for å belyse alder og manglende inspeksjonsmulighet.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv. Uheldig pga faren for vanninntrenging.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TG IU:

Balkonggulvet er på befaringstidspunktet snødekket og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser anbefales når dette er snøfritt.

Informasjon:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift, selv om det trolig tilfredstilte krav ved byggeår. Ingen tiltak er vurdert som nødvendig med rekkverkshøyden.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Utgang fra stue og entre til sydvestvendt balkong og terrasse på tilsammen 78 m2. Gulvbord i impregnerte trematerialer på terrassedlen og fliser på balkongdelen. Rekkverk i tre med stående trekledning. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 98-100 cm. Deler av terrassen mot vest er overbyggert.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2:

Balkongen/terrassen har aldringsslitassjer mht alder på elementet med blant annet etterslep med overflatebehandling på rekkverk samt stedvise råteskader på rekkverket. I tillegg er det stedvise skjevheter på rekkverket. Vedlikehold med overflatebehandling anbefales. Utskifting av råteskader på rekkverk bør påregnes.

Synlige søyler i tre er stedvis satt direkte ned mot betongfundamenter, noe som kan føre til fuktoppsug med påfølgende skader som en konsekvens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TG IU:

Balkong og terrassegulvet er på befaringstidspunktet snødekket og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser anbefales når dette er snøfritt.

Fundamenter er skjulte og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse på disse.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Utgang fra soverom til sydøstvendt terrasse på 24 m2. Gulvbord i impregnerte trematerialer. Rekkverk i tre med stående trekledning. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2:

Balkongen har aldringsslitaser mht alder på elementet med blant annet etterslep på overflatebehandling på rekkverk.

TG IU:

Terrassegulvet er på befaringsstidspunktet snødekket og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser anbefales når dette er snøfritt.

Fundamenter er skjulte og ikke tilgjengelig for inspeksjon og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på disse.

Informasjon:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift, selv om det trolig tilfredstilte krav ved byggeår. Ingen tiltak er vurdert som nødvendig med rekkverkshøyden.

Terrasser / platting på terreng - Underetasje.

Utgang fra gang til sydvendt overbygget markterrasse på 18 m2. Plattingen er belagt med fliser.



TGIU

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Plattingen er på befaringsstidspunktet delvis snødekket og av den grunn er det ikke mulig å foreta en fullverdig inspeksjon av denne.

Ytterligere undersøkelser anbefales når denne er snøfri.

Utvendige trapper - Til lagringsloft over garasje.

Trapp i treverk med rekkverk av tre.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3:

Det mangler rekkverk på en side i nedre del av trappen. Kan føre til personskader ved en eventuell fallulykke. Tilfredstillende rekkverk i denne delen av trappen må påregnes.

Rekkverk i øvre del av trappen mangler kledningsbord og av den grunn er lysåpningen for stor i forhold til dagens forskriftskrav. Tiltak med montering av rekkverksbord bør derfor påregnes.

TG 2:

Trappen bærer generelt preg av etterslep på vedlikehold og med stedvise råteskader, noe som tilsier at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Ytterligere undersøkelser anbefales samt at det bør påregnes tiltak med utskifting av råteskader og overflatebehandling.

Lysåpningen mellom trinn er for stor i forhold til dagens forskriftskrav på maks 10 cm. Tiltak med redusering av lysåpninger anbefales.

Inntrinn i trappen er mindre enn 20 cm.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur i betongkonstruksjon. Utvendig forblendet med skifer mot syd og på deler mot øst.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering - Enebolig.

Dreneringen opplyses å være fra byggeår.
Skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	
	TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	TG 2: Fuktsikring mot grunnmur: Det kan ikke verifiseres om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU: Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se pkt. "Rom under terreng/underetasje/utleiedel" for kommentar.
		Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der restlevetiden er usikker. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.
Septikkum med pumpe på eiendommen. Pumpe opplyses å være fra år 2023.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko som følge av ukjent alder og usikker restlevetid.
	Septiktank	Septikkum på eiendommen. Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales. I følge nåværende eier foreligger det vedtak fra kommunen om fremtidig påkobling til offentlig avløpsledning.

Frittstående byggverk - Dobbel garasje.

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med saltaksform og tekket med takstein. To leddporter i tre med elektriske portåpnere. Innlagt lys og strøm i garsjen.
Gulvet lagringsloft med utvendig adkomst via utvendig trapp.

 TG 2	Helhetsvurdering	Garasje. Det er kun foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden. Det ble blant annet observert stedvis løse undertaksplater og stedvise fuktmerker i undertaksplater. Forøvrig vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig i forhold til byggeår. Yttertaket er på befaringstidspunktet snødekket og ikke tilgjengelig for inspeksjon og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på yttertaktekingen. For kommentar vedrørende trapp til lagringsloft se pkt "Utvendige trapper for kommentar".

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Enebolig:
Fasadetegninger for fasader mot nordøst og sørvest er fremlagt.
Plantegninger for kjeller og 2.etasje er fremlagt.
Fremvist tegninger datert 26/10-1988.
De godkjente tegningene avviker vesentlig utifra dagens utførelse av boligen.

Garasje:
Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt:
Fremlagt fakturaer vedrørende diverse el-arbeider datert 11/2-2021, 28/11-2019, 28/10-2021 og 18/12-2019.
Fremlagt fakturaer fra murmester vedrørende oppbygging av bad 1.etasje datert 8/12-2020 og 29/12-2020.
Fremlagt fakturaer vedrørende rørleggerarbeider på bad 1.etasje samt bytte av toalett på bad i underetasje datert 22/9-2020 og 23/12-2020.
Fremlagt faktura vedrørende feilsøk samt skifte av gråvannspumpe i avløpskum datert 5/6-2023.
Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider på kjøkken i 1.etasje datert 31/12-2019.
Fremlagt fakturaer vedrørende montering av kjøkken datert 10/12-2029 og 16/12-2019.

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

Det er fremlagt samsvarserklæringer, datert 27/10-2021, 8/2-2021 og 10/12-2019 arbeidene gjelder diverse el-arbeider på og utvidelse av eksisterende anlegg
Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Septikkum:
Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert 31/1-2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

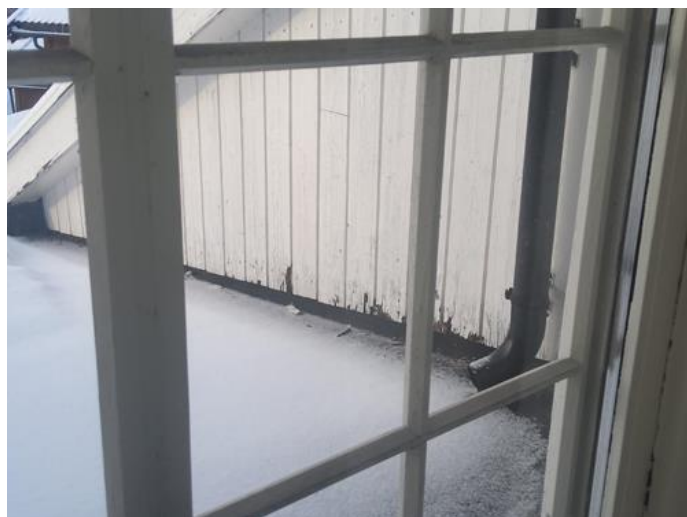
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råte i kledning i 2.etasje.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råte i kledning i 2.etasje.]



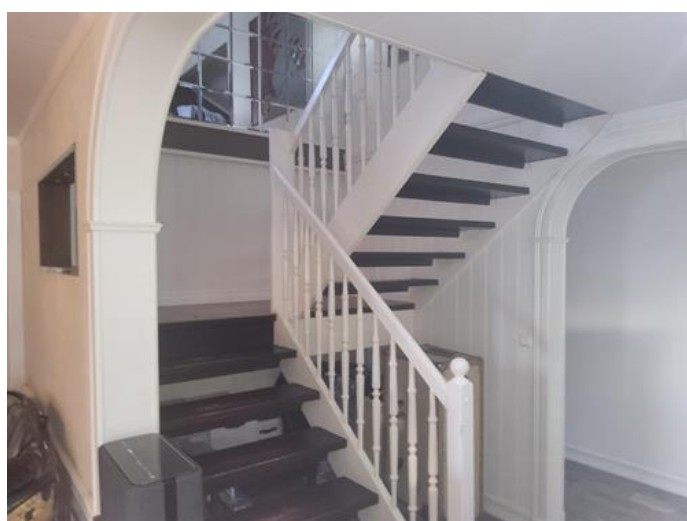
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råte i vindskie 2.etasje.]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldloft]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldloft]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusj på bad 1.etasje.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under badekar på bad 1.etasje]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør på bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom.]



Overflater gulv - [Sluk i gulv på teknisk rom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 1.etasje.]

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	AMPERE	mm ²	NR.
1	Kølefr	25	2x4+J	
2	Vannvarmer	13	2x1,5+J	
3	Vannvarmer stue	13	2x1,5+J	
4	Les og strikk stue	13	2x1,5+J	
5	Varmekabel v.f. TEEP 1x500W	13	2x1,5+J	
6	Les og strikk, mellom og gang	13	2x1,5+J	
7	Vaskemaskin	16	2x2,5+J	
8	Tekestrømmeilupe og strikk, mellom	16	2x2,5+J	
9	Pumpe	16	2x2,5+J	
10	Central stovner	16	2x2,5+J	
11	Jordfeilvarner			
12	Jordfeilbryter for kurs nr.13			
13	Had vaskemaskin TEEP 1x500W + Had 2x4	13	2x4+J	
14	Overbelastningsvern	63	2x16	
15	Belysning	16	2x2,5	
16	Les stue 2x4	13	2x4+J	
17	Les stue 2x4	13	2x4+J	
18	Les stue 2x4	13	2x4+J	
19	Les stue 2x4	13	2x4+J	
20	Les stue 2x4	13	2x4+J	
21	Les stue 2x4	13	2x4+J	
22	Les stue 2x4	13	2x4+J	
23	Les stue 2x4	13	2x4+J	
24	Les stue 2x4	13	2x4+J	

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap 1.etasje.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad underetasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i underetasje.]

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	AMPERE	mm ²
1	Overbelastningsvern	25	2x6
2	Jordfeilvarner		
3	Jordfeilbryter kurs nr.10 og 11		
4	Kølefr	25	2x4+J
5	Vannvarmer	16	2x1,5
6	Vannvarmer stue	16	2x1,5
7	Les og strikk stue	16	2x1,5
8	Les og strikk, mellom og gang	16	2x1,5
9	Vaskemaskin	16	2x2,5
10	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
11	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
12	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
13	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
14	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
15	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
16	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
17	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
18	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
19	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
20	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
21	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
22	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
23	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
24	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5
25	Les og strikk, mellom og gang	16	2x2,5

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap i underetasje.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør i stue i underetasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i garasjen.]



Helhetsvurdering - [Utvendig trapp ved garasje.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under dusjkabinett på bad 2.etasje.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240107
Adresse	Fagerliveien 4		
Postnr.	3538	Sted	SOLLIHØGDA
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år, 10 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Winterbergh	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	HAMMERØ	Etternavn	ROY
Selger 2 Fornavn	LAURITZSEN	Etternavn	NINA P S

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fuktskader i vegg før renovering av Bad i 1 etg. Utbedret i desember 2020

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Murmester Olav Hauge Eftf AS, Brødrene Jacobsen Aut Rørleggerbedrift AS, Nansen Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av bad i 1 etg. i desember 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Murmester Olav Hauge Eftf AS og Brødrene Jacobsen Aut Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av bad i 1 etg. i desember 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Oslo Pumpeservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytting av gråvannspumpe til utleieleiligheten. Juni 2023

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kun sukkermaur om våren som kommer og går igjen.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Normalt vedlikehold
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Oslo Elektriske AS, Nansen Elektro AS, Kindberg & Kristiansen Elektriske AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet sikringsskap og utbedret mindre pålegg fra El-Tilsynet i 2017 (Oslo Elektriske AS). Byttet varmepumpe i 2017 (Leverandør) Renovering av bad i 1etg. i 2020 (Nansen Elektro AS) og kjøkken i 2019 (Kindberg & Kristiansen Elektriske AS)
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vedtak fra Hole Kommune om påkobling på kommunalt avløp
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

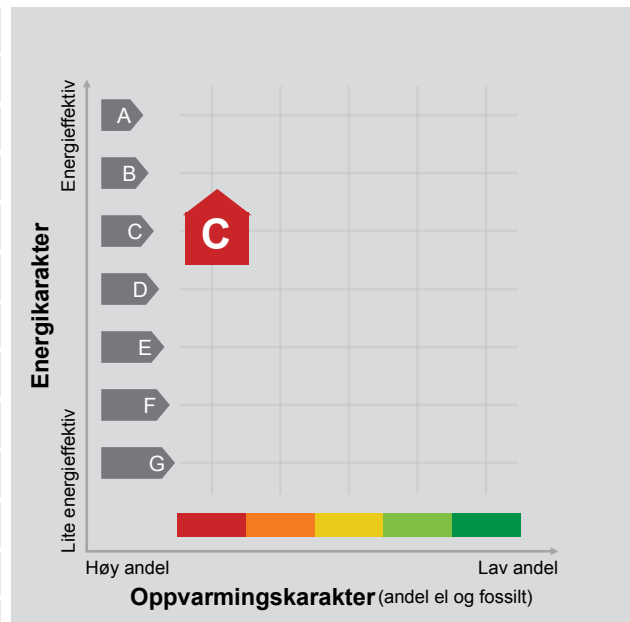
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 4
Postnummer	3538
Sted	SOLLIHØGDA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7904665
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	44e4db84-6529-40f3-9af9-216d10d48290
Dato	09.02.2024



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)

- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

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 byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	324
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fagerliveien 4
Postnummer: 3538
Sted: SOLLIHØGDA
Kommune: Hole
Bolignummer: H0101
Dato: 09.02.2024 13:09:28
Energimerkenummer: 44e4db84-6529-40f3-9af9-216d10d48290

Kommunennummer: 3310
Gårdsnummer: 238
Bruksnummer: 105
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 7904665

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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.

Kommune

HOLE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jan-Ingar Holtung
Fagerliveien 4
3538 Sollihøgda

Byggherre (navn, adresse)

Jan-Ingar Holtung
Fagerliveien 4
3538 Sollihøgda

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Fagerliveien 4

Gnr.

238

Bnr.

105

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

13.6. 1988

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boliq m/lyell. leilighet

Behandling/vedtak

Hole bygningsråd (se også brev datert 15.10.1988)

Vedtak dato

21.6. 1988

Saksnr.

92/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Bygget er oppført etter byggeskrift BF 1987.

se midlertidig brukstillatelse datert 24.8.1993

Ansvarshavende råbygg: Thorvald Thorvaldsen, se sak 92/88

Ansvarshavende innmeldning: Jan-Ingar Holtung, se brev 15/10.88

1 etg:

Vaskerom, toalett og bad: Montere ventil i vegg m/bifte og spalte i dør.

2 etg

Bad: Montere ventil i vegg m/bifte og spalte i dør.

2-løps pipe montert. Jeldsteden installert.

NB! Det må leveres nødvendige tegn.

Underskrift

Sted

Hole

Stempel/underskrift

HOLE KOMMUNE

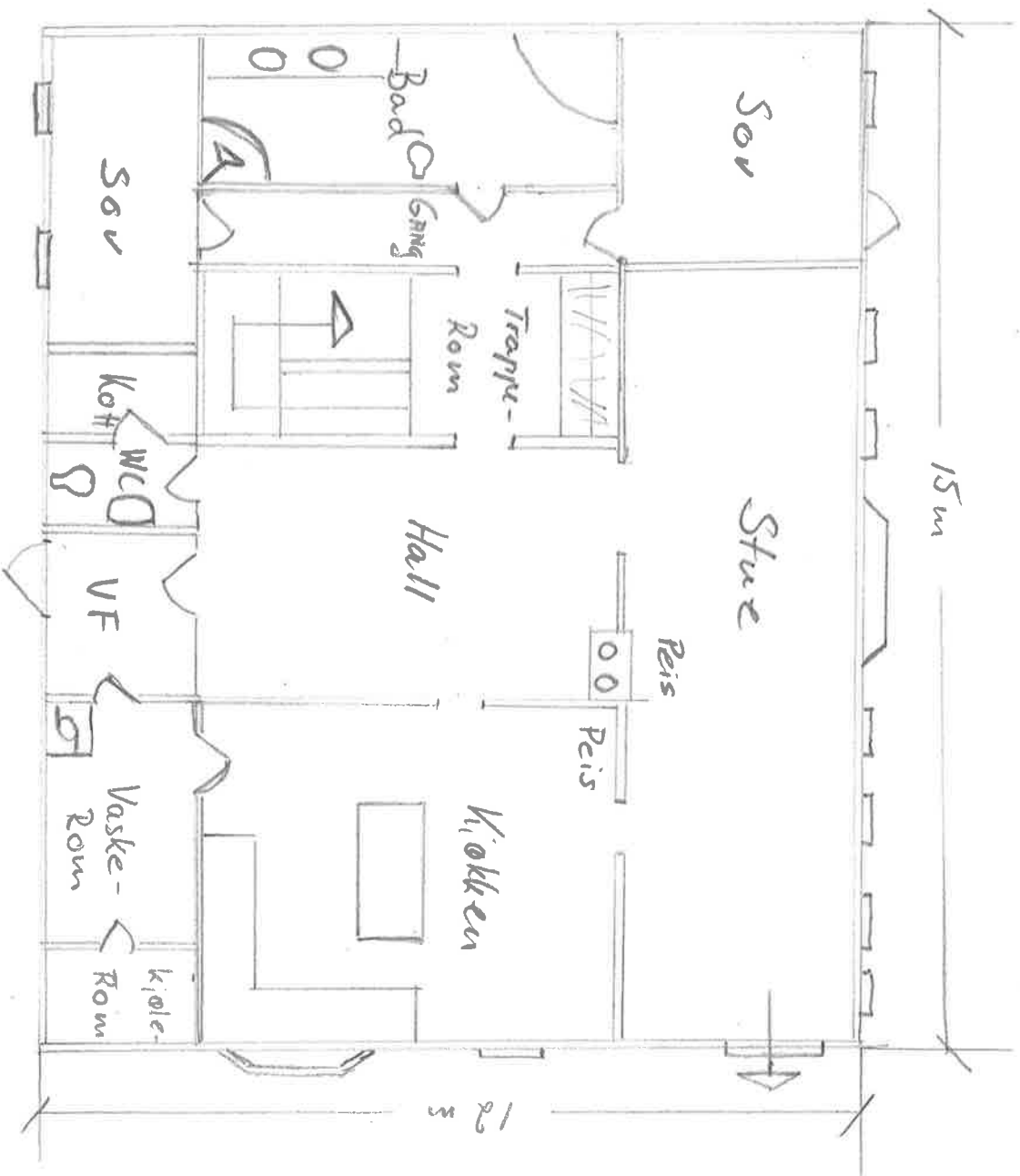
Dato

19/6-2001

Per Døker

Kopi sendt til

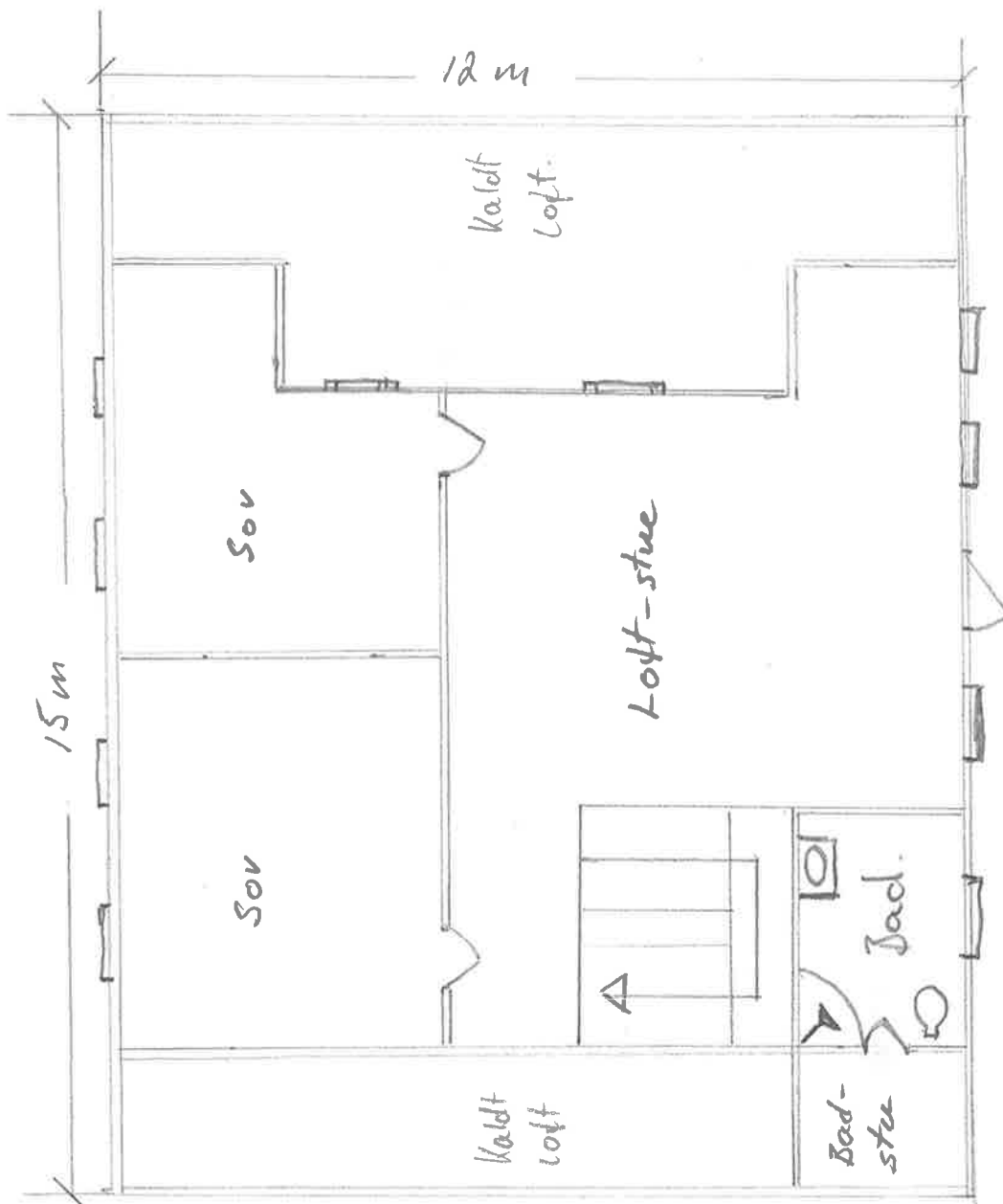
☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
☒ andre	Navn Rmq. Ligning kontor	Adresse Boks 244, 3502 Hønefoss
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



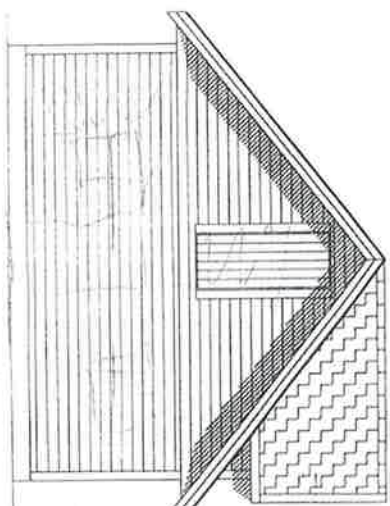
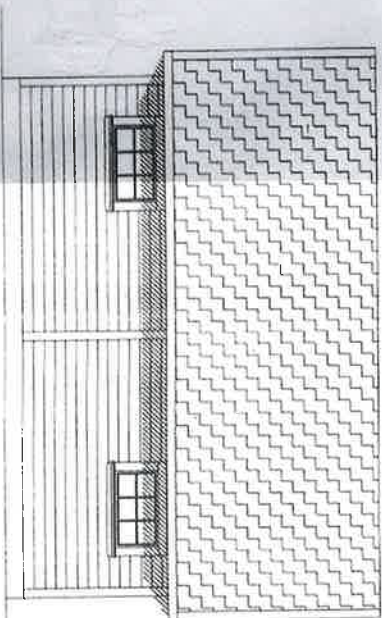
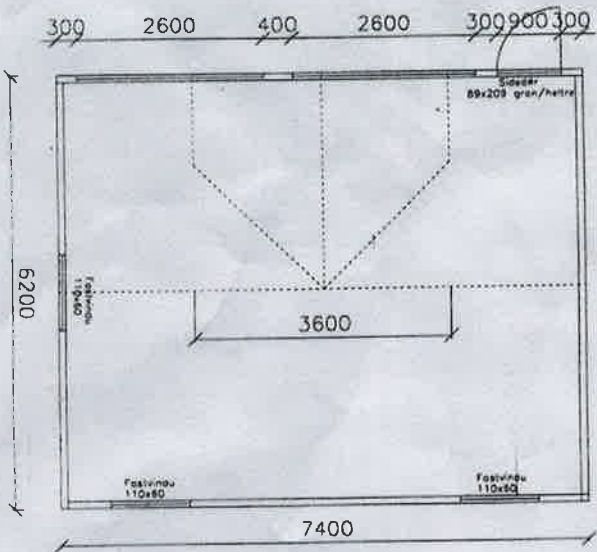
Høstet 4. juni 1905
1:100

Plan 1 etg.

Gnr. 238
Gr. 105
Soll. bne da



målestokk	1:100	Jan I. Holtet
Plan Loftetg.		
Gnr. 238 Br. 105 Sollihøgda		



17/9-01 Sak nr. 161/09-B

TAKVINKEL.

[illegible]

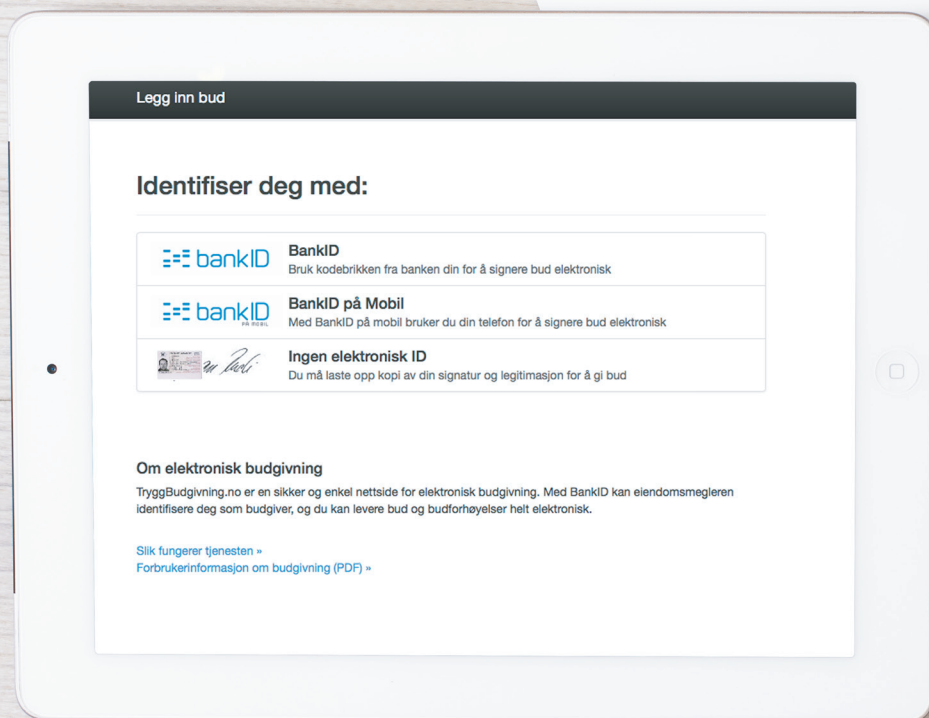
DATE: 25.02.99
MAIL: ~~XXXXXX~~
ORDRE: 7070

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268884/aarkwirryh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no