



Æ

Idrettsveien 12B

1914 Ytre Enebakk • Enebakk kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

bne@eie.no

EIE Ski & Ås

finne ditt nye hjem

E



Joobin Amani

MEDHJELPER

40 05 01 91

joa@eie.no

EIE Ski & Ås

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	82
Kort om oss	153

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

Idrettsveien 12B, 1914 YTRE ENEBAKK

MATRIKKEL

Gnr. 96 Bnr. 91 i Enebakk kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 131 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 126 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 56 kvm
Utgang fra stue/spisestue til veranda.

AREAL

Primærrom: 126 kvm, Bruksareal: 131 kvm, BRA-i: 126 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 56 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt 523 kvm
Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass/adkomstvei, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

6 280 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ståle Gran Skøien Takstdato: 31.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 280 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 157 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 280 000,-))

kr 158 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 438 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 453 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 185 pr. år Avløp Kr.pr.år: 11675,- Renovasjon 1 X 240 liter restavfall Kr.pr.år: 5510,-

Fellesutgifter

Kr 167,- /Mnd

EIER

Bjørn Erik Berg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE eiendomsmegling ved Brynjar Netskar har gleden av å presentere Idrettsveien 12B! En moderne enebolig fra 2018 som ligger på en solrik tomt. Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Enebakk kommune med nærhet til skoler, barnehager, ungdomskole og Vågsenteret. Like utenfor dørstokken har du marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Eneboligen er på over 2 plan. I boligen er det flere rom som gir mange innredningmuligheter, slik at du kan få det akkurat som du ønsker!

- Kort fortalt:
- Solrik sør- og vestvendt veranda
 - Nærhet til flotte tur og rekreasjonsmuligheter
 - Lys stue med god plass til møblement.
 - 4 soverom
 - Praktisk vaskerom.
 - Godt med lagringsplass.
 - Carport med elbil lader.

Velkommen til visning!

PARKERING

Enebolig med carport samt elbillader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Ytre Enebakk med nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig

kommunikasjon. Det er ca. 19 minutters gange til nærmeste bussholdeplass med gode forbindelser til Oslo, Ski og Lillestrøm. Det tar ca. 22 minutter med bil til Ski, ca. 38 minutter til Oslo og 60 minutter til Gardemoen.

Fra boligen tar det ca. 24 minutter å gå til Vågsenteret. Det er godt utbygde gangveier som sikrer trygge skoleveier. Det tar ca. 20 minutters gange til Ytre Enebakk barneskole og ca. 14 minutter til Mjær ungdomsskole. Enebakk kommune har flere private og kommunale barnehager og det er flere lekeplasser i nærmiljøet. I området er det kort vei til stier og lysløyper som er koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka.

Ytre Enebakk har et godt og variert fritidstilbud med flere forskjellige idrettslag og foreninger. Her har du jeger- og fiskeforening, korps og vannskiklubb samt 18 hulls golfbane. Gangavstand til Vågvann med flotte kano, bade og fiskemuligheter, sommer som vinter.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av småhus bebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 523 kvm

Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass/adkomstvei, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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.

Innhold

INNEHOLDER

- 1.etasje med entré, bad, vaskerom og tre soverom.
 - 2.etasje med gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og soverom.
- Utgang fra stue/spisestue til veranda.

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra 2018 og har støpt gulv mot grunn. Ringmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt termomur. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er innsisert fra bakkeplan samt veranda). Entrédør med karm av tre og felter av glass fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmer av tre og aluminium i 3-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Tilkomst til sluket under boblebad er utilfredsstillende. Membran, tettesjikt og overgang

til sluk: Grunnet plassering av boblebad er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Våtrom - Bad 2.etasje
Overflater gulv: Bomlyd under enkelte fliser.

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

Stakluke: Stakeluke er ikke lokalisert.

Balkonger, terrasser, veranda etc.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Slitasje.

For mer informasjon det vises til boligsalgsrapport utført av: Anticimex.

PRIMÆRROM

Primærrom: 126 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

- 1.etasje med entré, bad, vaskerom og tre soverom.
- 2.etasje med gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 131 kvm

BODER

Utvendig bod på 5kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn til et romslig, lyst og moderne enebolig fra 2018. Her er det gulvvarme med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:

Stuen er ett sosialt og tiltalende allrom med mange møbleringsmuligheter og mye boltreplass for hele familien. Stuen og spisestuen er et lyst og luftig rom, takket være store vindusflater fyller rommet rikelig med dagslys, og hvor utgangen til terrassen til en forlengelse av stuen i sommersesongen. Det er laminat på gulvet i stuen/spisestue og kjøkkenet. Det er utgang fra spisestue til en stor og solrik sør- og vestvendt veranda på 56 m². Med nærhet til stuen kan selskapet også tas ute. Verandaen har plass til større sittegrupper og en stor grill.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning, som flyter inn i spisestuen og skaper en følelse av åpenhet og fellesskap. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og praktisk laminat benkeplater. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk, benkskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. kombinerer dette kjøkkenet funksjonalitet med moderne design. Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, komplett med et ett-greps armatur, som gir både stil og brukervennlighet. Her følger det med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap med

fryser, komfyr, nedtfelt induksjonstopp og komfyrvakt. En ventilator er tilkoblet avtrekkanal som bidrar til å holde luften friskere og ren mens du lager mat.

Soverom:

Det er totalt 4 soverom i boligen. Det er 3 i 1.etasje og 1 i 2.etasje. Soverommene har tidsrike farger med god plass til dobbeltseng, leksepult, nattbord og garderobeløsning.

Bad 1:

Bad i 1.etasje har flislagt gulv med varmekabler. Veggflater av fliser og himling av malt flate med downlights. Et praktisk vegghengt servantskap med skuffer og et praktisk ett-greps armatur gir funksjonalitet. Speil med belysning gir praktiske løsninger for personlig pleie. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisteernev og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj og boblebad med hånddusj.

Bad 2:

Bad i 2.etasje har flislagt gulv med varmekabler. Veggflater av fliser og himling av malt flate med downlights. Et praktisk vegghengt servantskap med skuffer og et praktisk ovenpåliggende servant med ett-greps armatur gir funksjonalitet. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant gir praktiske løsninger for personlig pleie. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisteernev og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj.

Vaskerom:

Vaskerom i første etasje med flislagt gulv med varme, veggflater og himling av malte flater. Dette rommet er designet for å gjøre hverdagen enklere og mer organisert. Vaskerommet er innredet med nedfelt utslagsvask i kompsitt. Stikkontakter under overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketromme. Vaskerommet er innredet med sentralstøvsuger og varmtvannsbereder på 300l liter fra 2023.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 24.11.2016. I byggetegninger er Tv-stue definert som soverom 3. Arealene er likevel medtatt i takstrappport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

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: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp 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.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 185 pr. år Avløp Kr.pr.år: 11675,- Renovasjon 1 X 240 liter restavfall Kr.pr.år: 5510,-

I Idrettsveien 12 b er det privat vannverk med vannmåler, så der varierer gebyret i takt med vannforbruket.

Prisen pr m3 er Nok 22,32.

I tillegg til dette er det abonnementsgebyr pr år på Nok 4 721,- og leie av måler på Nok 402,50.

Dette reguleres årlig av Årsmøtet.

På adressen er det restanse fra 1. halvår 2024, samt forbuket fra 2. halvår 2023 på Nok 6 599,-.

Faktura for 2. halvår 2024 med forbruket fra 1. halvår 2024 sendes ut i august.

Vi vil foreta en sluttavregning ved overtakelse når måleren leses av.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er pr. dags dato ikke eiendomsskatt i Enebakk kommune.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 362 612,- Som sekundærbolig Kr. 5 177 927,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på ca 300 liter fra 2023 plassert i vaskerom.

Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt vannmåler plassert i vaskerom.

Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning. Balansert

ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.

Sentralstøvsuger plassert i vaskerom. TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Eier har opplyst om følgende punkter i

egenerklæringsskjemaet:

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja, Wallbox.

ANNET

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst)

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.

2019/419152-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk

09.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:96 Bnr:27

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 3220-96/27

Rettigheter i eiendomsrett

2019/419152-1/200 Bestemmelse om veg

09.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:96 Bnr:91

Bestemmelse om vedlikehold

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig avløp. Vannverk fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk, og privat vegadkomst.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Id 20151000

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Plantype Kommuneplanens arealplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2015

Delarealer Delareal 523 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnBY1

Delareal 523 m

BestemmelseOmrådenavnYtre Enebakk

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Id 20151000

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealplan

Kommunedelplaner under arbeid

Id 2023001

Navn Kommunedelplan for Ytre Enebakk

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id 391

Navn ØSTMARKSKOLLEN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 10.12.2001
Delarealer Delareal 523 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn D1

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 280 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 157 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 280 000,-))

kr 158 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 438 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 453 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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:

Visningshonorar (Kr.2 900)

Fakturagebyr (factoring) (Kr.3 450)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 280 000,-) (Kr.49 900)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Grunnpakke forretningsfører (Kr.5 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.1 250)

Innhenting av selveier/enebolig (Kr.7 900)

Markedspakke premium (Kr.24 700)

Oppgjør (Kr.7 900)

Totalt kr. (Kr.118 900)

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

84-24-0045

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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ski Eiendomsmegling AS
EIE Ski & Ås
Org. nr: 818809522
Haugenveien 5
1423 Ski
Tlf: 64 80 97 00

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler Brynjar Netskar

SAKSBEHANDLERE

Brynjar Netskar
EIE Ski & Ås
Daglig leder / Eiendomsmegler
Mob: 91 82 99 32 / E-post: bne@eie.no

Joobin Amani
Trainee
Mob: 40 05 01 91
[/ E-post: joa@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



























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



















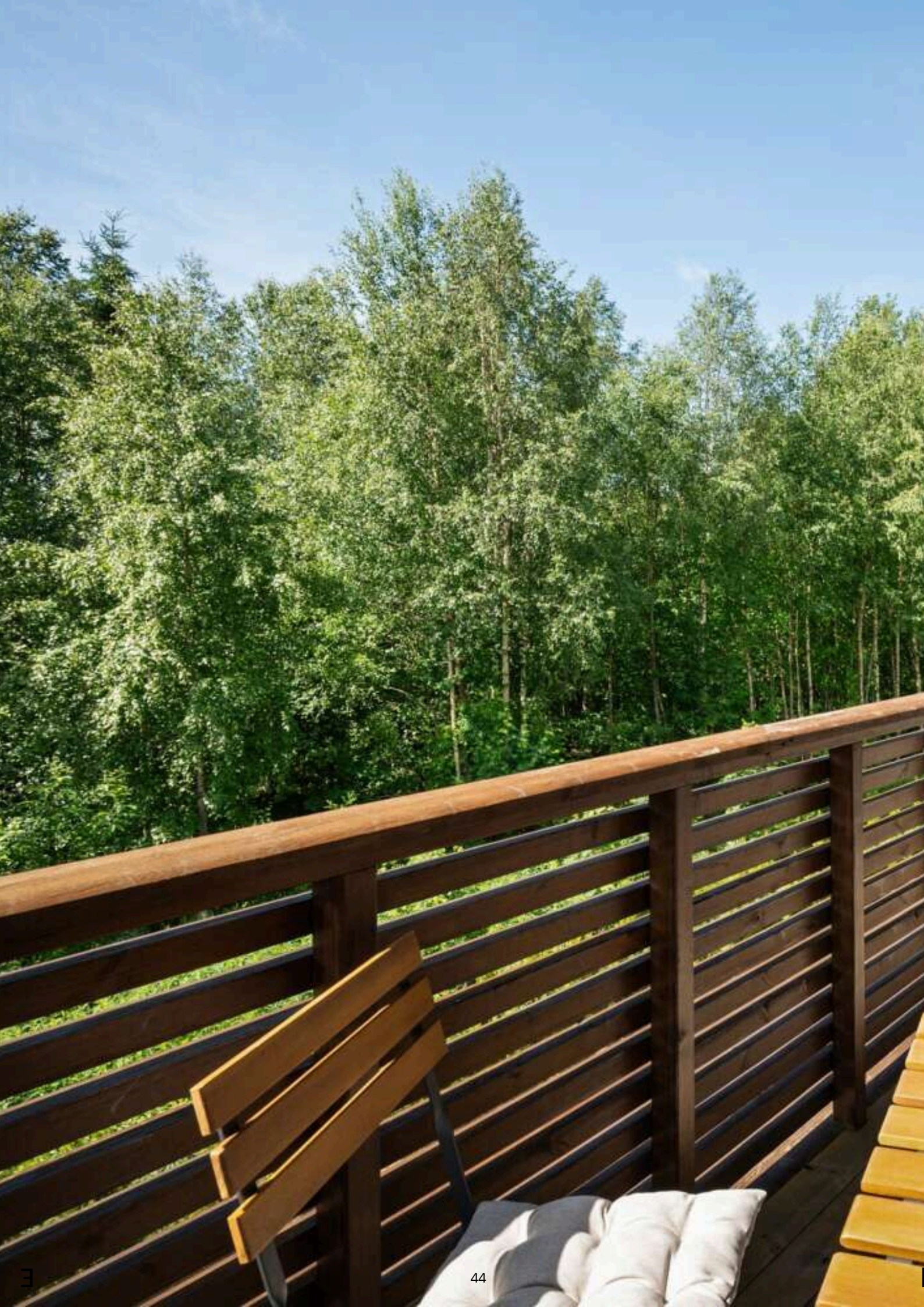






































Idrettsveien 12B, 1914 YTRE ENEBAKK

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15057230

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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.



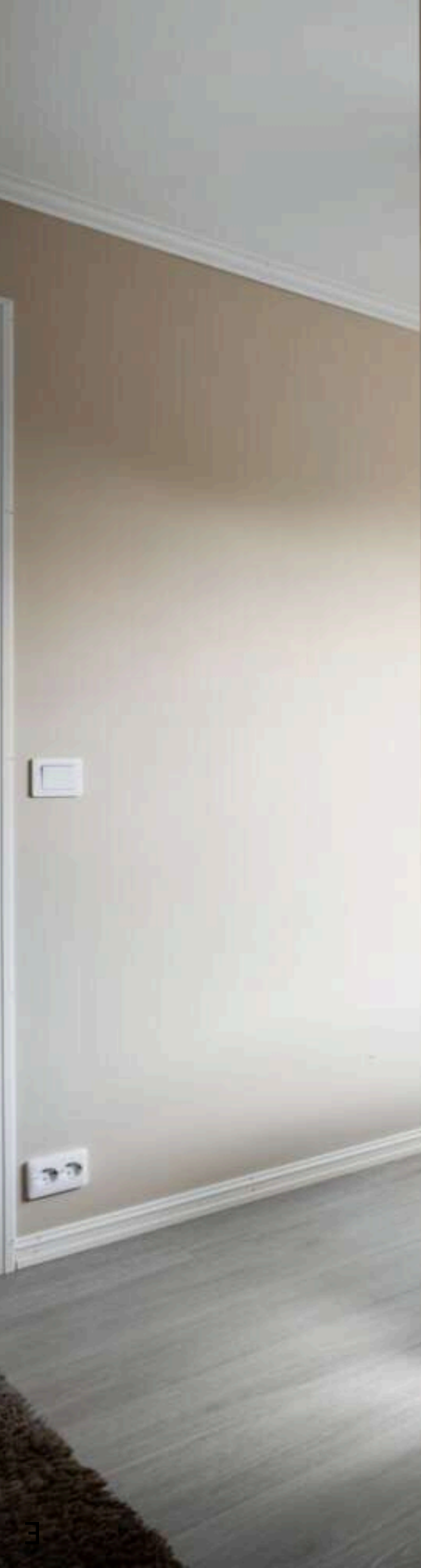
*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com























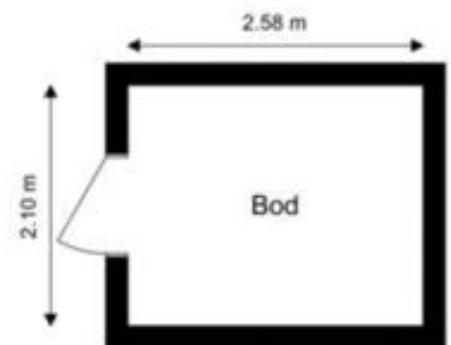
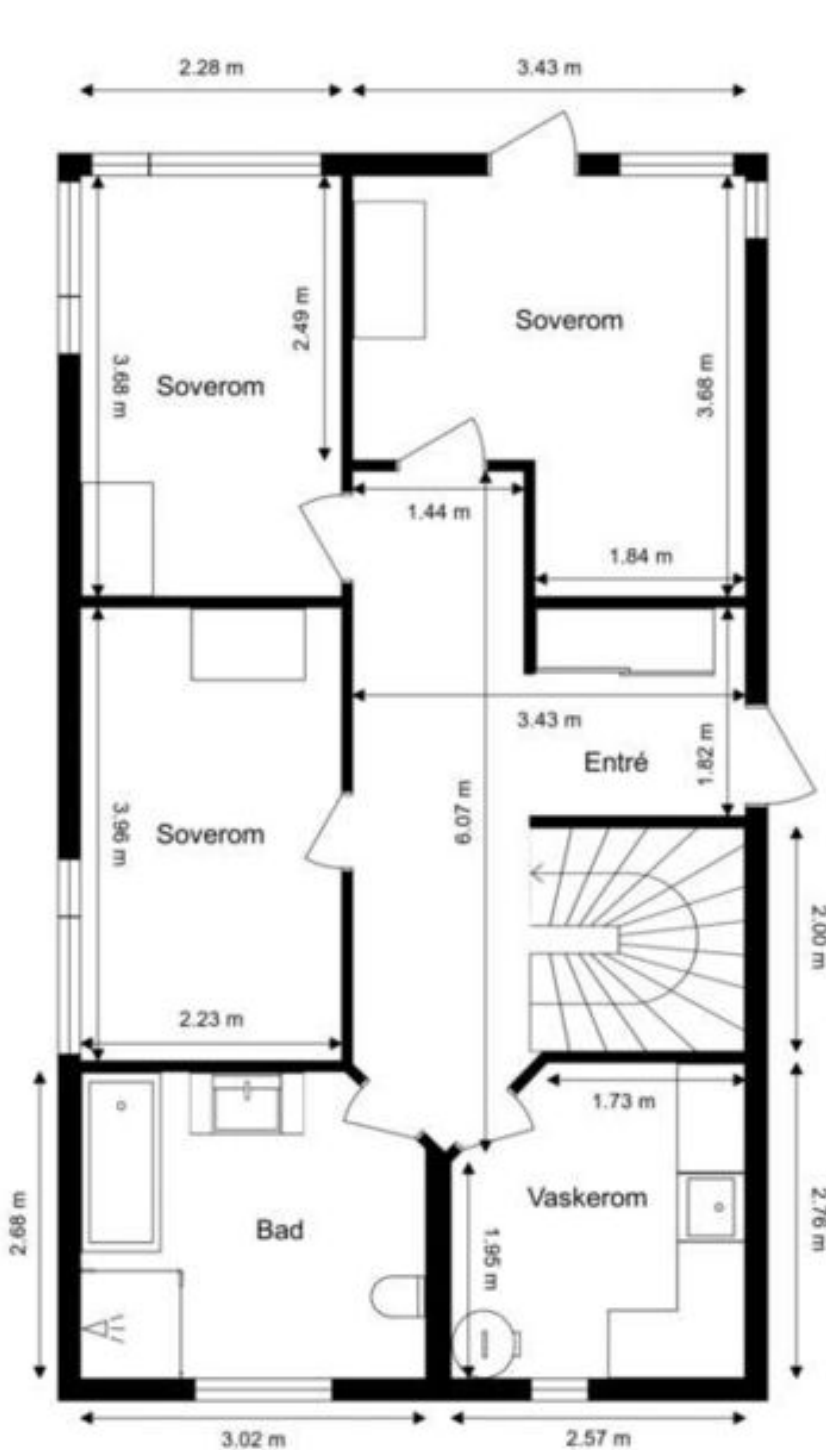






Idrettsveien 12B, 1914 YTRE ENEBAKK

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15057230

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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















INFORMASJON & DOKUMENTER

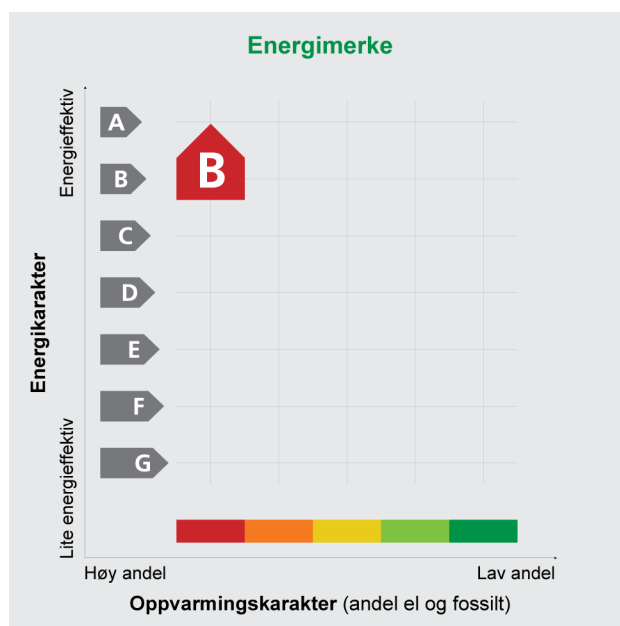


ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 12 A
Postnr	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300625866
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-858866
Dato	26.02.2018

Eier	Privat
Innmeldt av	IEC-HUS Norge AS v/ Christian Quist Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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
Byggeår: 2016
BRA: 125,0

Dato for lekkasjetall-måling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.004

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Idrettsveien 12 A	Gnr: 96
Postnr/Sted: 1914 YTRE ENEBAKK	Bnr: 27
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 26.02.2018 16:50:15	Bygnnr: 300625866
Energimerkenummer: A2018-858866	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: IEC-HUS Norge AS v/ Christian Quist Jensen	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2016
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	08.09.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	08.09.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	08.09.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	09.01.2017
Areal yttervegger	150 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	125 m²
Totalt BRA	125 m²
Oppvarmet luftvolum	321 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,98
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Gardermoen (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	IEC-HUS Norge AS
Navn person	Christian Quist Jensen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	34,8
Ventilasjonsvarme	1,5
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	2,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13372 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,64 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13812 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11639 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1734 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13372 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	86,8 %
--------------------------------------	--------

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Idrettsveien 12B
1914 YTRE ENEBAKK
Gnr./Bnr.: 96/91
Enebakk kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 126 m²
Bod
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 131 m²

Befaring

Befaringsdato: 31.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

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 trafikklysets 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	31.05.2024
Referansenummer	15057230
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-24-0045
Hjemmelshaver/selger	Bjørn Erik Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Bjørn Erik Berg/Zarah Trondsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	05.06.2024 17:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Idrettsveien 12B
Postnummer/sted	1914 YTRE ENEBAKK
Kommune	3220 - Enebakk
Gnr./Bnr.:	96/91
Tomt	Eiet tomt: 523 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2018		
Bod	2018		

Byggemåte

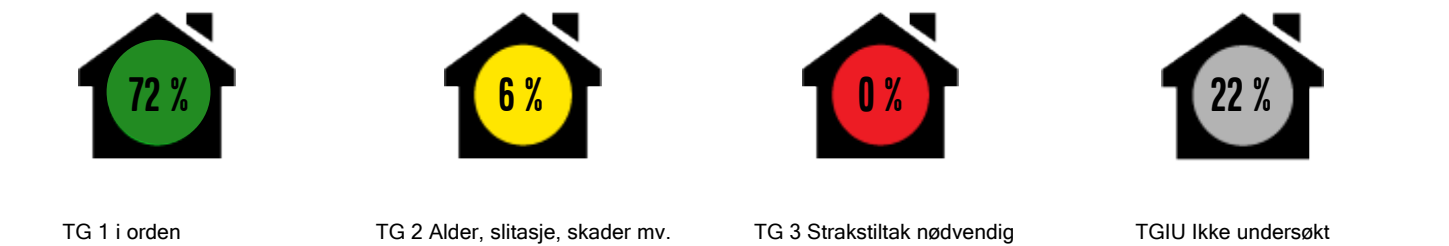
Enebolig med carport samt elbillader beliggende i Ytre Enebakk, Enebakk kommune. Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass/adkomstvei, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Ringmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt termomur. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inispisert fra bakkeplan samt veranda). Entrédør med karm av tre og felter av glass fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og aluminium i 3-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Bolig over to plan bestående av:
2.etasje med gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue/spisestue til veranda.
1.etasje med entré, bad, vaskerom og tre soverom.

Utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad 2.etasje		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

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 byggteknisk 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 befaringstidspunktet.

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)
2.etasje	63			63	56
	Gang, bad, stue/spisestue, kjøkken, soverom				Veranda
1.etasje	63			63	
	Entré, bad, vaskerom, tre soverom				
SUM	126			126	56
Total bruksareal: 126 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		5		5	
		Bod			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 126 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Utvendig bod er ikke medtatt som sekundærareal. Dette i henhold til de tidligere/gamle oppmålingsreglene.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vaskeromsinnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt utslagsvask i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter under overskap. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2023. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt vannmåler plassert i vegg. Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning. Sentralstøvsuger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

	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 - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Boblebad med hånddusj (boblebad er ikke funksjonstestet). Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,8 %, temperatur 25,7 grader C og duggpunkt 13,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under boblebad er utilfredsstillende.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Grunnet plassering av boblebad er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Sanitærutstyr / innredning	Vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er vurdert til at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje.

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - 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 - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,4 %, temperatur 25,3 grader C og duggpunkt 10,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

	TG 2 Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	----------------------	---

	TGIU Sanitærutstyr / innredning	Vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er vurdert til at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje.
---	---------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leckasjefølger plassert under oppvaskkum.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Gulvvarme i entré. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights i entré. Hvite profilerte innerdører.

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

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

	Overflater himling	Enkelte taklister i stue/spisestue manglet på befaringstidspunktet.
--	--------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Inspeksjonsmulighet via luke i himling.

	TGIU	Helhetsvurdering	Loft er ikke inspisert grunnet plast/dampsperre i konstruksjonen/luke.
--	------	------------------	--

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

Stålpipe fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen
--	------	---

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

Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre samt metall.

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

Etasjeskiller - 2.etasje, 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang/stue og stue/kjøkken i 2. etasje. Kryssmåling entré i 1. etasje.

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

	Skjevhetsmåling	Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Største målte avvik er målt i entré. Avviket er målt til 8 mm.
--	-----------------	--

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

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2023 plassert i vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt vannmåler plassert i vaskerom. Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning. Balansert ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i vaskerom.



TG 1

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

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



Ventilasjon

Ifølge huseier er ventilasjonsanlegget sist inspisert/rengjort i 2024. Huseier opplyser om filteravtale for balansert ventilasjonsaggregat.



TG 2

Stakeluke

Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 2. etasje er målt til ca 2,42 meter. 1. etasje er målt til ca 2,41 meter.

Radon

	TGIU	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, bør det gjennomføres målinger.
--	------	-------	--

Elektrisk anlegg

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: Fast tilkobling.
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: Byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan samt veranda med de begrensninger dette medfører. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trepanel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fasader ink. kledning
	TGIU	Konstruksjon Inspisert fra bakkeplan samt veranda med de begrensninger dette medfører.

Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og felter av glass fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og aluminium i 3-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking fra byggeår.
Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag, snøfangere og takstige av metall.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

 TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking)	Inspisert fra bakkeplan samt veranda med de begrensninger dette medfører.
	Takgjennomføringer	Inspisert fra bakkeplan samt veranda med de begrensninger dette medfører.
	Skorsteiner over tak	Inspisert fra bakkeplan.
	Konstruksjon	Inspisert fra bakkeplan samt veranda.
	Inspeksjonsmulighet	Inspisert fra bakkeplan samt veranda.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til veranda på 56 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 meter.

 **TG 2**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2 gjelder:
Overflater er stedvis slitt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:
Tettesjiktet over carport og bod er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningsdelen er fuktutsatt.

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark. Ringmur i termomur.

 **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

Drenering fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke inspisert.
--	--	-----------------

Frittstående byggverk - Utvendig bod

Utvendig bod i tre- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel.

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Datert 24.11.2016.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for rens av ventilasjonsanlegget. Utført av Utvendig Renhold AS. Datert 12.01.2024.

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

Fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Utført av Abchus AS. Datert 03.05.2018.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er 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

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Mottatt og signert. Datert 14.05.2024.

Egenerklæringsskjema

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 bygningsskader, 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 beskjed 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 ambisjonsniva 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 innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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, innredningsmulighet (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 ildsteder.

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 skjevheter 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Kursnummer	Kursnavn	Kurskredit	Status
F12	Elektrisitet	30	A1
F13	Elektrisitet	30	A1
F14	Elektrisitet	30	A1
F15	Elektrisitet	30	A1
F16	Elektrisitet	30	A1
F17	Elektrisitet	30	A1
F18	Elektrisitet	30	A1
F19	Elektrisitet	30	A1
F20	Elektrisitet	30	A1
F21	Elektrisitet	30	A1
F22	Elektrisitet	30	A1

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ski Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84240045
Adresse	Idrettsveien 12B		
Postnr.	1914	Sted	YTRE ENEBAKK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
		Frende	Polise/avtalenr 1099927
Selger 1 Fornavn	Bjørn	Etternavn	Erik Berg

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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:

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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 Wallbox

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, tømrerarbeid 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

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 prislistene 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

Nabolagsprofil

Idrettsveien 12B - Nabolaget Østmarkkollen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Tangen bru	14 min
Linje 350, 515, 550	1.1 km
Tomter stasjon	14 min
Linje R22	10 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	17 min
484 elever, 25 klasser	1.3 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
237 elever, 10 klasser	1.2 km
Drømtorp videregående skole	22 min
440 elever, 36 klasser	16.8 km
Ski videregående skole	24 min
640 elever, 25 klasser	17 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Ytre Enebakk	12 min
----------------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

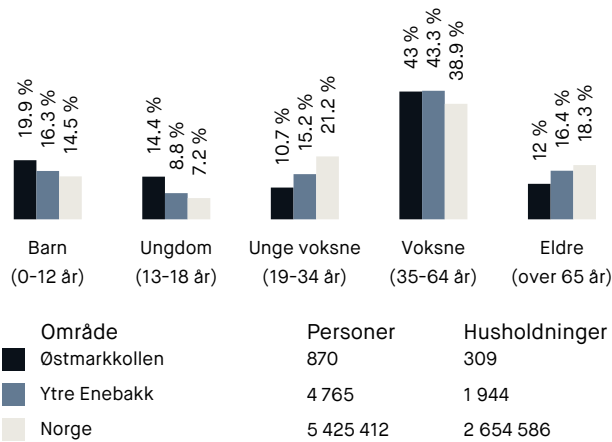
Naboskapet

Godt vennskap 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østmarkskollen Fus barnehage (1-5 år)	3 min
50 barn	0.2 km
Mjær Fus barnehage (1-5 år)	14 min
40 barn	1.1 km
Mari naturbarnehage (1-5 år)	22 min
17 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Ytre Enebakk	12 min
Rema 1000 Enebakk	18 min

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

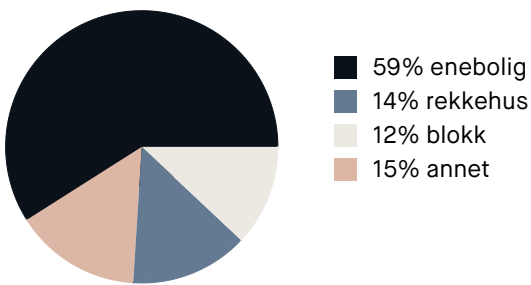
Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport

⚽ Drivplassen	2 min 🚶
⚽ Fotball	0.2 km
⚽ Mjærhallen	15 min 🚶
⚽ Aktivitetshall	1.2 km
🚴 Ytre Enebakk Treningssenter	20 min 🚶
🚴 Danseburet	9 min 🚲

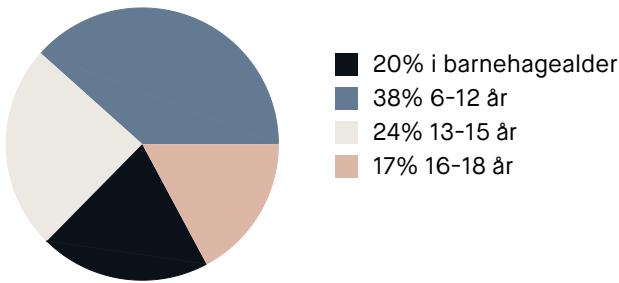
Boligmasse



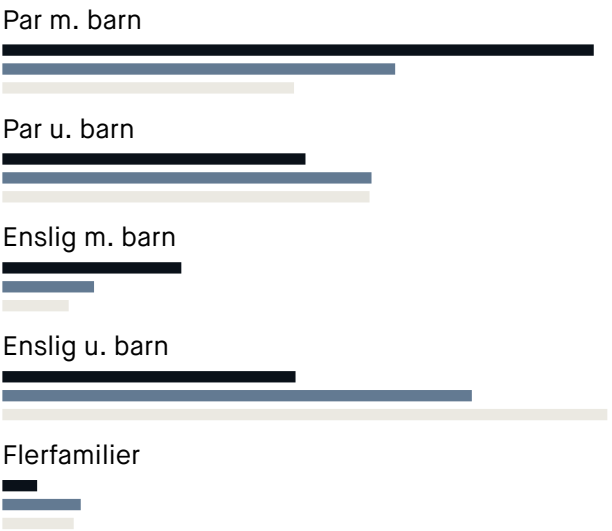
Varer/Tjenester

📍 Vågsenteret	20 min 🚶
📍 Vitusapotek Enebakk	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



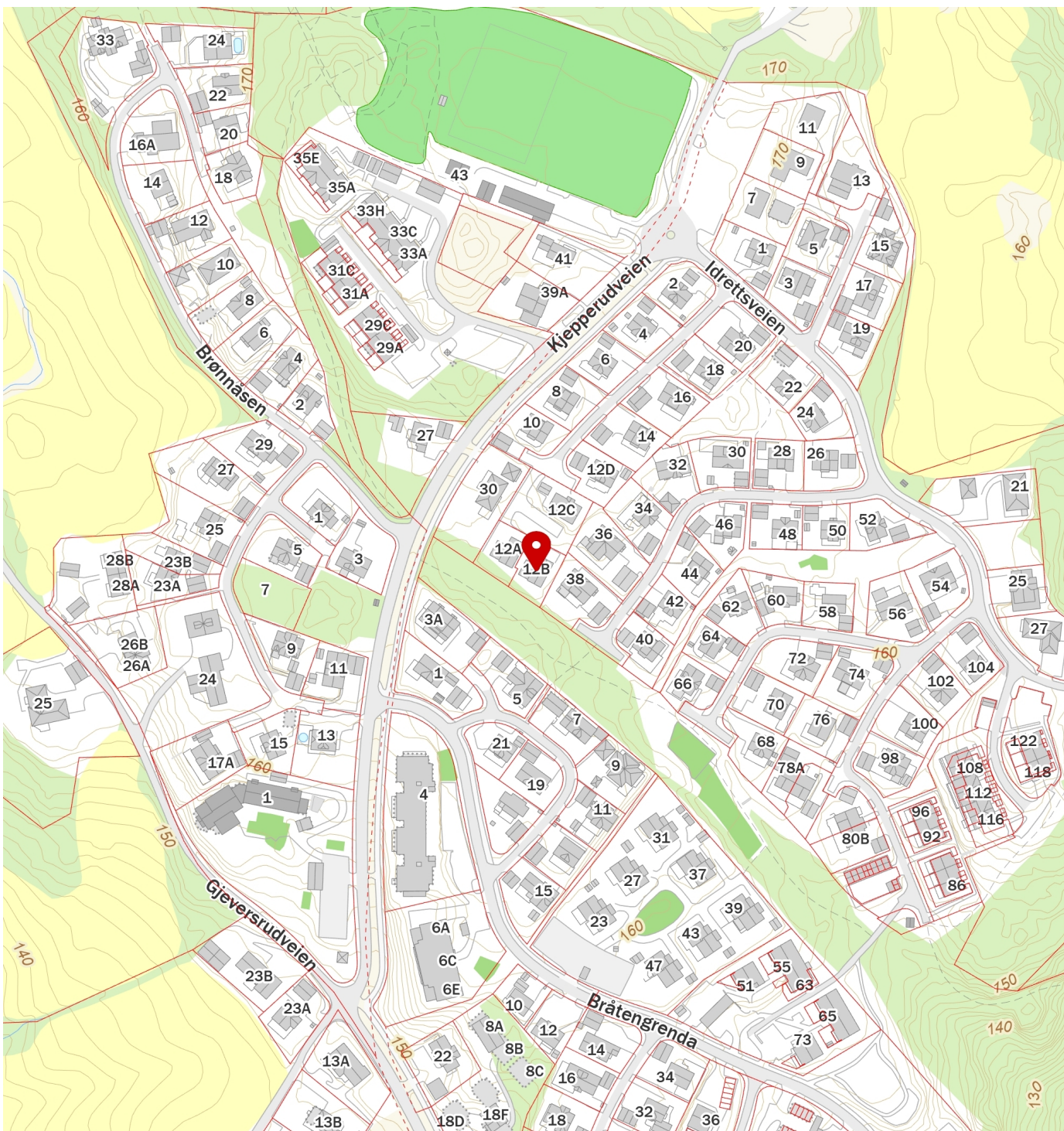
Familiesammensetning



0%	43%
Østmarkkollen	
Ytre Enebakk	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Årsmøte 2023

4321 Idrettsveien Velforening

Til huseierne i Idrettsveien Velforening

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 6 Juni 2023 kl. 19:00 i Klubbhuset på Drivplassen

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Idrettsveien Velforening det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Idrettsveien Velforening
avholdes tirsdag 6 juni 2023 kl. 19:00 i klubbhuset på drivplassen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) [Sak]
 - B) [Sak]
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for [antall] år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Enebakk, 18.06.2023
Styret i Idrettsveien Velforening

Ole Petter Berg Line Ihla Sakariassen Trond Selstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Facebook

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Petter Berg	Idrettsveien 78 A
Styremedlem	Line Ihla Sakariassen	Idrettsveien 35
Styremedlem	Trond Selstad	Idrettsveien 8

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Idrettsveien Velforening

Huseierforeningen består av 81 leiligheter.
Idrettsveien Velforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912816621, og ligger i ENEBAKK kommune

Gårds- og bruksnummer:

0
0

Idrettsveien Velforening har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Huseierforeningens revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

For 2022 har styrets arbeid bestått av følgende:

Konstitueringsmøte etter siste generalforsamling.

Oppfølging av forslag fra siste generealforsamling, gjennomført befarings med entreprenør for å få tilbud på trefelling. Innhentning av tilbud på brøyting. Befaringer med brøytemannskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 682 105.

IDRETTSVEIEN VELFORENING
ORG.NR. 912 816 621, KUNDENR. 4321

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	162 000	162 000	0	162 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		162 070	162 000	0	162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	0	-2115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	0	-15000
Forretningsførerhonorar		-34 700	-33 625	0	-35000
Drift og vedlikehold	6	-4 925	-14 357	0	-10 000
Andre driftskostnader	7	-53 277	-48 897	0	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-110 017	-113 994	0	-122 115
DRIFTSRESULTAT		52 053	48 006	0	39 885
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 029	1 128	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 029	1 128	0	0
ÅRSRESULTAT		57 082	49 134	0	39 885
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		57 082	49 134		

IDRETTSVEIEN VELFORENING
ORG.NR. 912 816 621, KUNDENR. 4321

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 014	6 049
Driftskonto OBOS-banken		139 830	83 465
Sparekonto OBOS-banken		572 310	567 558
SUM OMLØPSMIDLER		716 154	657 072
SUM EIENDELER		716 154	657 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		682 105	625 023
SUM EGENKAPITAL		682 105	625 023
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 049	32 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 049	32 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 154	657 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 18.06.2023

Styret i Idrettsveien Velforening

Ole Petter Berg

Line Ihla Sakariassen

Trond Selstad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	162 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	162 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korreksjon husleie	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 925

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-50 313
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 277

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	229
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	48

SUM FINANSINNTEKTER**5 029**

INNKOMNE FORSLAG

1. Ønske om at dugnad i vellforeningen gjennomføres før 17- mai.
2. Ønske om at det tynnes i skogen ved idrettsveien 11.

4321 Idrettsveien Velforening

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:**Eierens adresse:****Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:.....
(Eierens underskrift).....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: osf@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Idrettsveien Velforening

Møtedato: 20.06.2023

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Klubbhuset på drivplassen

Til stede: 6 huseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styreleder Ole Petter Berg.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ole Petter Berg foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ole Petter Berg foreslått. Som protokollvitne ble

Daniel Andersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 15 000,-

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Status saker fra sist årsmøte:

Trefelling: Vi venter på tilbud fra entreprenør som har vært på befaring.

Lekeplass: Venter fortsatt på tilbud på lekeapparater.

8. SAK

Saksframstilling: 1. **Ønske om at dugnad i vellforeningen gjennomføres før 17- mai.**

Forslag til vedtak:

Vedtak: Styret jobber med å få på plass avtale for feiling av veier før 17-Mai.

Dugnad er felles ansvar som hver enkel beboer må ta ansvar for. Det er litt for tidlig på året og ha klipping rydding av stier og fellesområde før 17mai.

Saksframstilling: 2. **Ønske om at det tynnes i skogen ved idrettsveien 11.**

Forslag til vedtak:

Vedtak: Godkjent.

Vi legger dette område til den trefellings jobben som allerede jobbes med

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Gro Odden Berg foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Daniel Andersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

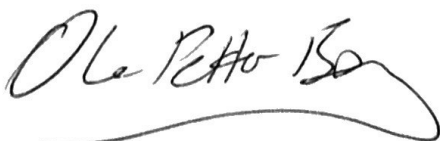
Møtet ble hevet kl.: 20:00 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Ole Petter Berg

Fører av protokollen

Navn: Ole Petter Berg



Protokollvitne

Navn: Daniel Andersen



	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ole Petter Berg	Idrettsveien 78a	1 år igjen
Styremedlem	Trond Selstad	Idrettsveien	Avtroppende
Styremedlem	Line Ihla Sakariassen	Idrettsveien	Avtroppende
Styremedlem	Gro Odden Berg	Idrettsveien 68	2 år
Styremedlem	Daniel Andersen	Idrettsveien 58	2 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER FOR IDRETTSVEIEN VELFORENING

Vedtekter for Idrettsveien Velforening stiftet 30.09.2010.

Vedtatt den 30.09.2010

§ 1. Navn

Velforeningens navn er Idrettsveien Velforening

§ 2. Velforeningens geografiske område

Idrettsveien Velforening er stiftet av grunneierne med adresse Idrettsveien i Østmarkskollen felt D og E.

Velforeningens område omfatter følgende arealer til felles bruk for medlemmer i vellet:

- Hele Idrettsveien, med delfelt D1 – D16 og E1 – E2 i reguleringsplan.
- Den del av Idrettsveien som på reguleringskartet er benevnt vei 8-15, (alle stikkveiene fra vei 4).
- Friarealer, lekeplass
- Strøkslekeplass, idrettsplasser og andre fellesarealer til felles benyttelse av beboerne i hele feltet Østmarkskollen. Områdene forvaltes av alle velforeningene i fellesskap.

Alle ovennevnte arealer skal være eid av Enebakk kommune, men skal forvaltes av velforeningen. Velforeningen har i særskilt avtale påtatt seg å ivareta snømåking og vedlikehold av vei 8-15, samt fellesarealer og lekeplasser.

§ 3. Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 2, herunder å forvalte og stå for den daglige drift og vedlikehold av areal/eiendom som benyttes av vellets medlemmer.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

§ 4. Samarbeid med andre velforeninger, offentlig myndighet

Foreningens styre skal samarbeide med de andre velforeningene tilknyttet Østmarkskollen i saker av felles interesse, herunder forvaltning av områder til felles benyttelse av de ulike vels medlemmer. Det skal inngås en særskilt avtale/vedtekter for dette samarbeidet.

Samarbeidet skal omfatte å ta vare på og vedlikeholde strøkslekeplass, grøntområder mellom byggeområdene, gangveier og turstier mellom områdene som omfattes av reguleringsplan for

Østmarkskollen, herunder gangvei til Bråtendammen og langs denne til Mjær stadion samt gang/stier til Mjær ungdomsskole.

Vedtak om dugnadsarbeid, og andre pålegg og tiltak som iverksettes gjennom samarbeidet med velforeningene, får virkning overfor det enkelte medlem ved de vedtak som fattes i egen velforening med grunnlag i dette samarbeidet.

Vellet kan samarbeide med, og øve påtrykk ovenfor, offentlig myndighet når det gjelder forhold som berører felles interesser for medlemmene så som forslag til skilting, adressenavn, trafikkregulering, fartsdumper med videre.

§ 5. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Der et offentlig vedtak berører interessene til medlemmene, vil velet ha rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven.

§ 6. Medlemskap

Enhver grunneier med adresse Idrettsveien er pliktig medlem i foreningen. Medlemskapet oppføres med navn på hjemmelshaver, samt eiendommens gårds- og bruksnummer. I 2 mannsboliger skal det tilknyttes 2 medlemskap. For rekkehus/leiligheter skal det tilknyttes medlemskap for alle seksjoner.

Det pliktige medlemskapet følger av kjøpekontraktene for tomtene, og skal tinglyses i Grunnboken for de aktuelle eiendommene.

Grunneierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet. Medlemskap oppstår automatisk ved erverv av eiendom med pliktig medlemskap, og opphører automatisk ved salg av boligeiendommen. Grunneier plikter også ved salg å informere kjøper om plikten til medlemskap.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 7. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten til velforeningen, som innbetales innen en fastsatt frist.

Alle medlemmer betaler likt beløp til velforeningen, altså uten hensyn til veilengde, aktuell bruk av fellesområdene eller lignende. Styret i velforeningen kan ikke vedta noen annen fordeling av kontingent/kostnader.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de kostnader velforeningen har i forbindelse med forvaltningen av fellesområdet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.

Økonomiske investeringer, utover anvendelsen av årskontingenten i henhold til vellets formål, krever enstemmighet av møtende medlemmer på årsmøtet.

§ 8. Mislighold

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, eller har misligholdt øvrige medlemsforpliktelser, kan bli ilagt sanksjoner på bakgrunn av vedtak av årsmøtet etter forslag fra styret.

§ 9. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Styret skal bekjentgjøre tid og sted for årsmøtet med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte skal være innsendt til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte dagers skriftlig varsel, og innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er angitt i innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver bolig har som medlem i foreningen 1 stemme. Et medlem kan la seg representere med skriftlig fullmakt

Årsmøtet velger møteleder til å lede årsmøtet og en referent.

På årsmøtet skal behandles:

- styrets beretning
- godkjenning av årsregnskap med revisors beretning for forrige kalenderår
- fastsettelse av eventuelle honorarer
- anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen
- planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- valg av styreleder og styremedlemmer
- valg av revisor, som kan være intern
- andre saker som er varslet i forbindelse med innkalling til årsmøtet.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

Årsmøtets beslutninger sendes samtlige medlemmer.

§ 10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 av vellets medlemmer kommer med skriftlig krav om det.

Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som for ordinært årsmøte, dog er innkallingsfristen minst 14 dager.

§ 11. Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 12. Velforeningens ledelse (styret)

Velforeningen ledes av et styre på 3 – 5 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret velges for to år av gangen.

Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen, herunder:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom/bruksrett, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det, eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter velforeningen med sin underskrift.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal dette fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 13. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret går fra 1/1 –31/12.

Styret skal påse at regnskapet blir ført.

Revisor skal gjennomgå vellets regnskap og øvrig forvaltning av foreningens anliggende, og avgi rapport til årsmøtet. Det kan velges intern revisor.

§ 14. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendring av § 7 krever enstemmighet blant alle medlemmene (også ikke møtende medlemmer).

§ 15. Oppløsning. Sammenslutning. Deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 14). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 16. Tvisteløsning

Dersom det skulle oppstå uenighet knyttet til vellet og dets medlemmer, skal konflikten på styrets initiativ søkes å løses i minnelighet.

Dersom tvisten ikke lar seg løse i minnelighet kan den bringes inn for de ordinære domstoler.

* * *

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

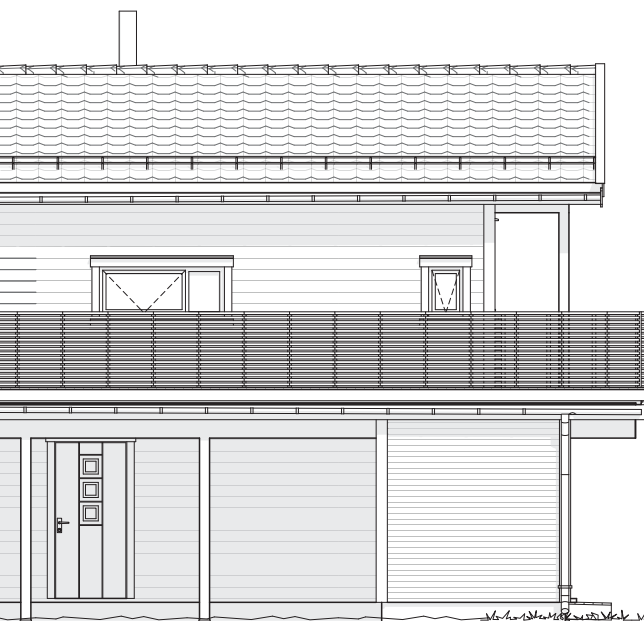
+164,90 (M.o.h.)

+164,75 (M.o.h.)

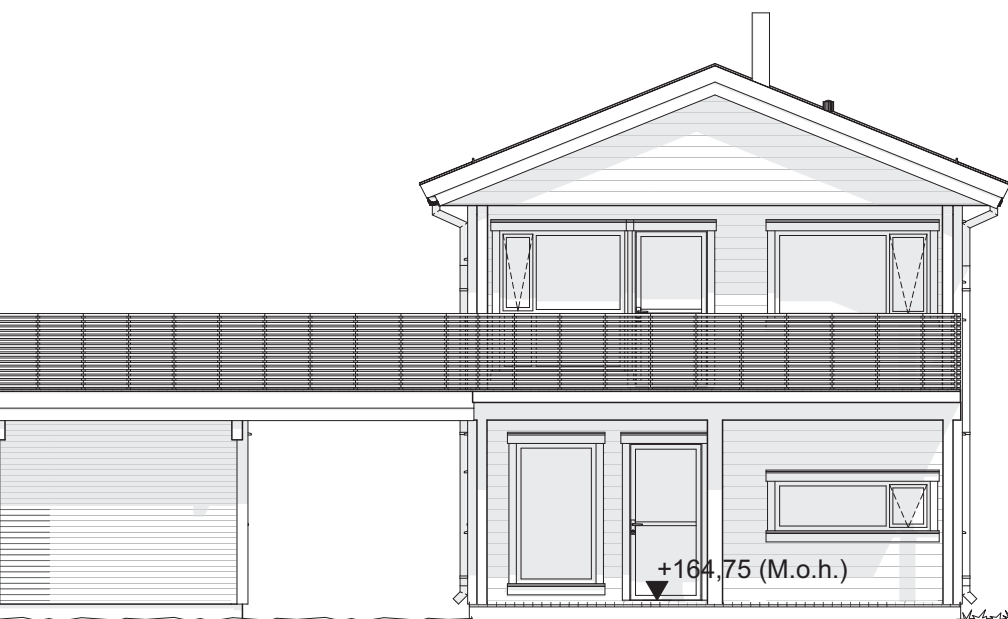
FASADE VEST

O.K gulv ▼ +164,75 (M.o.h.)

(M.o.h.)



+163,62 (M.o.h.)



+164,75 (M.o.h.)

FASADE SØR

+163,44 (M.o.h.)

Detaljhandbok - REV 6.0



G	Arbeidstegninger		TOS	11.01.2017
F	Byggemeldingstegninger	BS	KRB	24.11.2016
E	Kontraktstegning	BS	KRB	02.11.2016
D	Teknisk vurdering	BS/PROQJ		31.10.2016
C	Tilbudskontroll	BS	KRB	28.10.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-612	BS	KRB	14.10.2016
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	24.11.2016

REV: BESKRIVELSE

SIGN.

REV. DATO

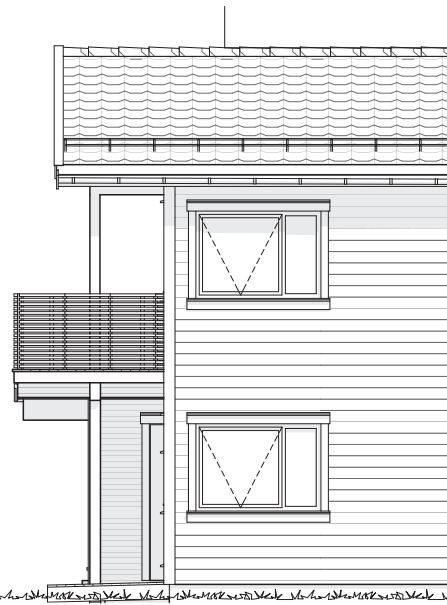
PROSJEKT:
20 - Emilie (Saltak)
1020617 - Emilie m/carport bolig 2

iec-hus®

TILTAKSHAVER: **Kai Henning Holm**
BYGGEPLASS: **Idrettsveien 12A, 1914, Ytre Enebakk**
TEGN. TYPE: **Fasade vest og sør**

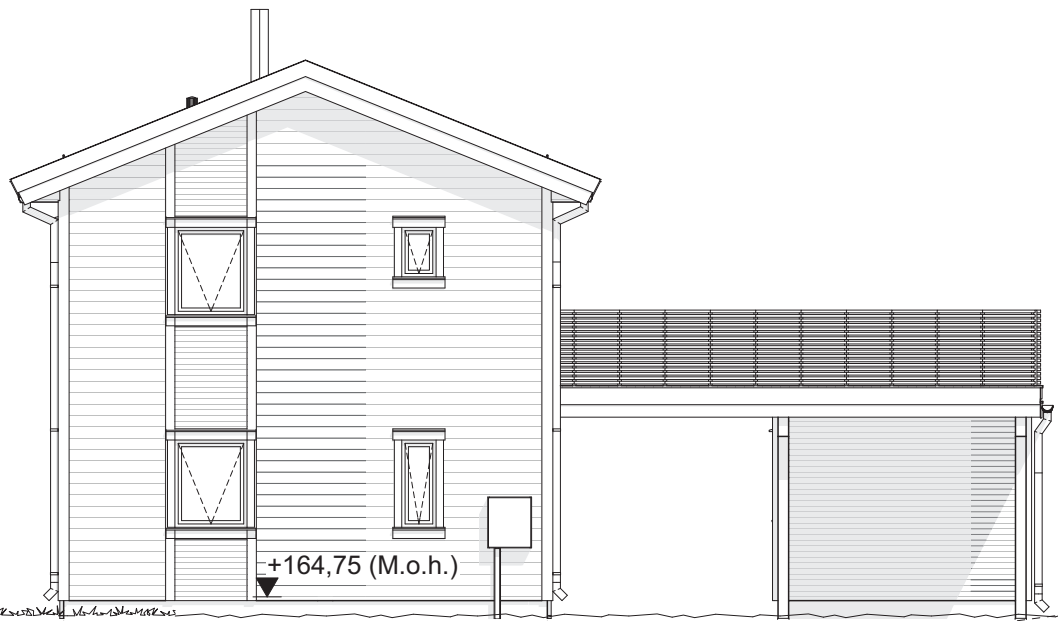
HUSTYPE:
**20 - Emilie
m/carport**

Gnr./Bnr. 96/27	Kommune: Enebakk	TEGN. LUM	DATO: 24.11.2016	MÅL: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.NR: 1.04
---------------------------	----------------------------	---------------------	----------------------------	----------------------	----------------------	-------------------------



+163,68 (M.o.h.)

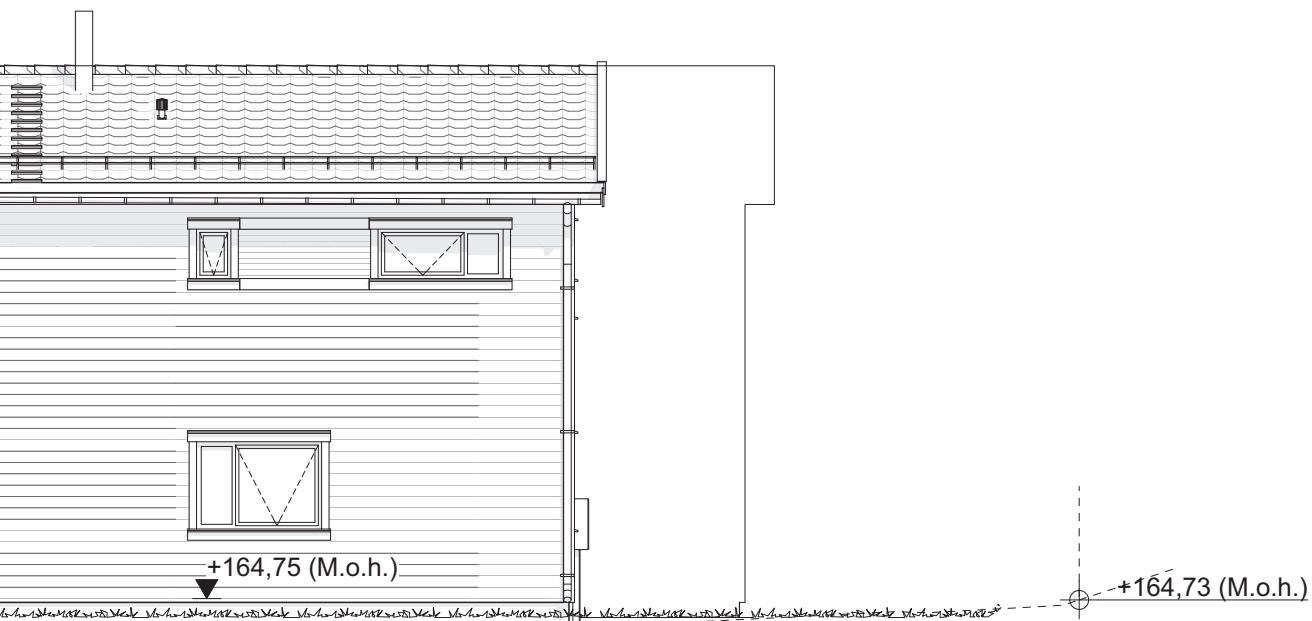
FASADE ØST



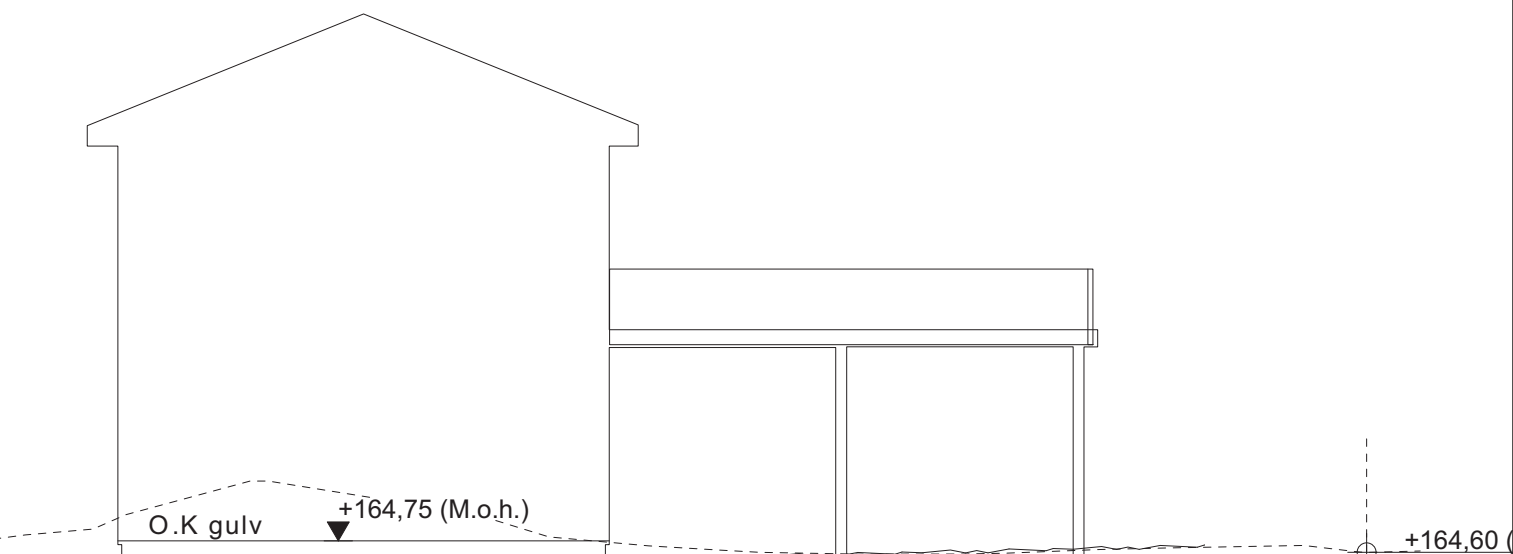
+164,19 (M.o.h.)

+164,75 (M.o.h.)

FASADE NORD



ST



Detaljhandbok - REV 6.0



G	Arbeidstegninger		TOS	11.01.2017		
F	Byggemeldingstegninger	BS	KRB	24.11.2016		
E	Kontraktstegning	BS	KRB	02.11.2016		
D	Teknisk vurdering	BS/PROQJ		31.10.2016		
C	Tilbudskontroll	BS	KRB	28.10.2016		
B	Skisseprosjekt 8000-01-612	BS	KRB	14.10.2016		
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	24.11.2016		
REV: BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO			
PROSJEKT:						
20 - Emilie (Saltak)						
1020617 - Emilie m/carport bolig 2						
TILTAKSHVER: Kai Henning Holm						
BYGGEPLASS: Idrettsveien 12A, 1914, Ytre Enebakk		HUSTYPE				
TEGN. TYPE: Fasade øst og nord		20 - Emilie m/carport				
Gnr./Bnr:	Kommune:	TEGN.	DATO:	MÅL:	FORMAT:	TEGN.NR:
96/27	Enebakk	LUM	24.11.2016	1:100	A3	1.03



Vivos byggkonsult
Øvre smidsrødvei 62B
3120 Nøtterøy

Deres ref.:

Vår ref.:

2017/372/LENFUR

Arkivkode:

Dato:

27.04.2018

Delegert behandling av sak 157/18

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Enebolig med carport
<i>Søknad datert:</i>	10.04.18 <i>Komplett søknad:</i> 26.04.2018
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.:</i> 96 <i>Bnr.:</i> 27
<i>Eiendommens adresse:</i>	Idrettsveien 12 B, 1912 Ytre Enebakk
<i>Tiltakshaver:</i>	Kai Henning Holm
<i>Ansvarlig søker:</i>	IEC-Hus Norge AS (Endret til ABChus AS)

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

I henhold til pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest tili samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til delegert behandling i sak D 204/17 datert 07.06.17.

Ferdigattest er kun en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken og at tiltaket kan tas i bruk. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets kvalitet.

Bygningen eller deler av bygget må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er vedtatt. Bruksendring innebærer at det må søkes om tillatelse for endret bruk.

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune fastsettes gebyret til kr varenummer 66751.



Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageadgang :

I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp. I klagen må det fremkomme hva det klages over, den eller de endringer som ønskes og de klagegrunner som anføres. Klagen skal være skriftlig og undertegnet.

Klagen stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen, som kan omgjøre sitt vedtak eller videresende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

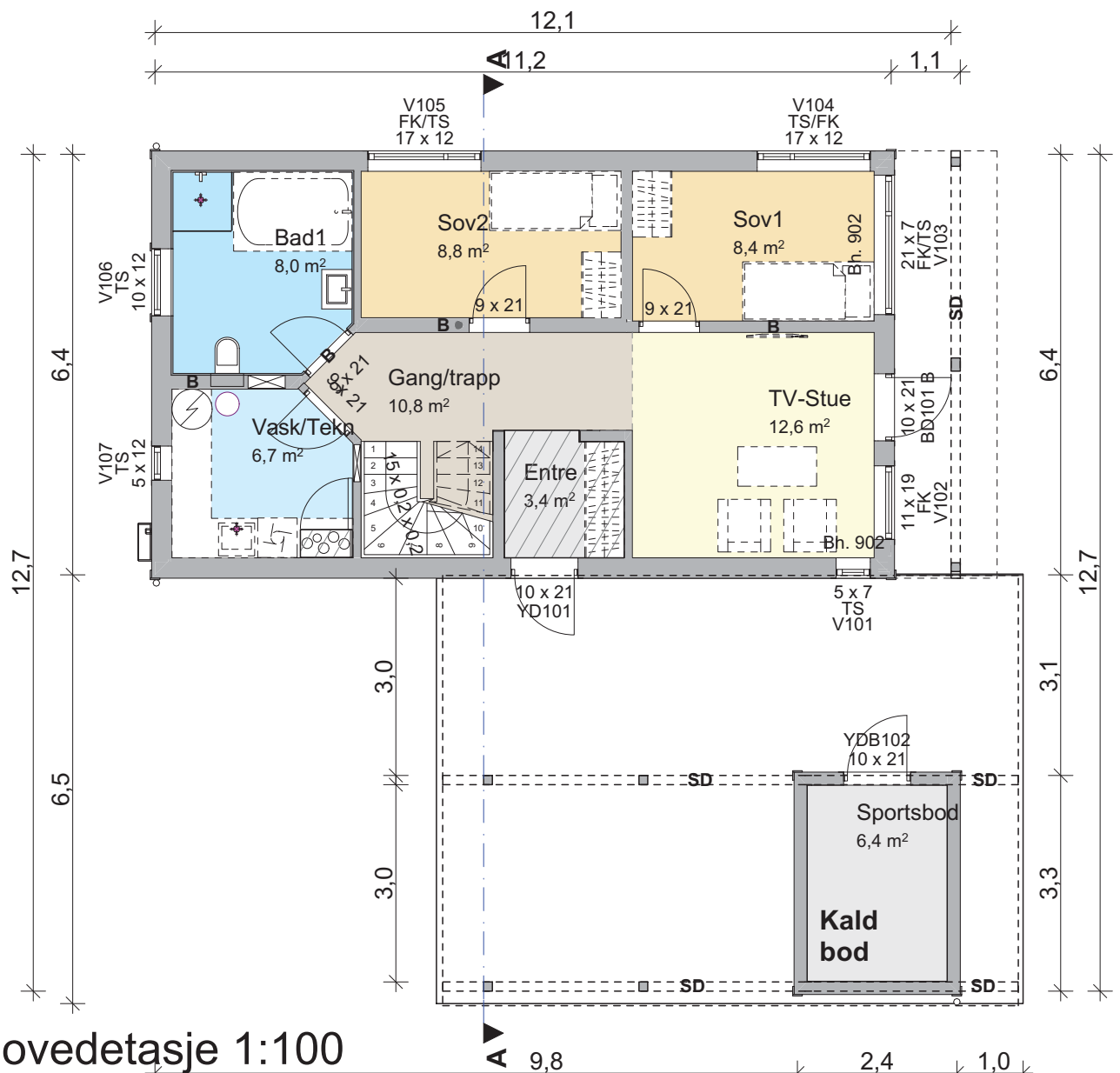
John Robert Bjørnstad
enhetsleder natur, geodata og byggesak

Lene Kristin Furulund
rådgiver

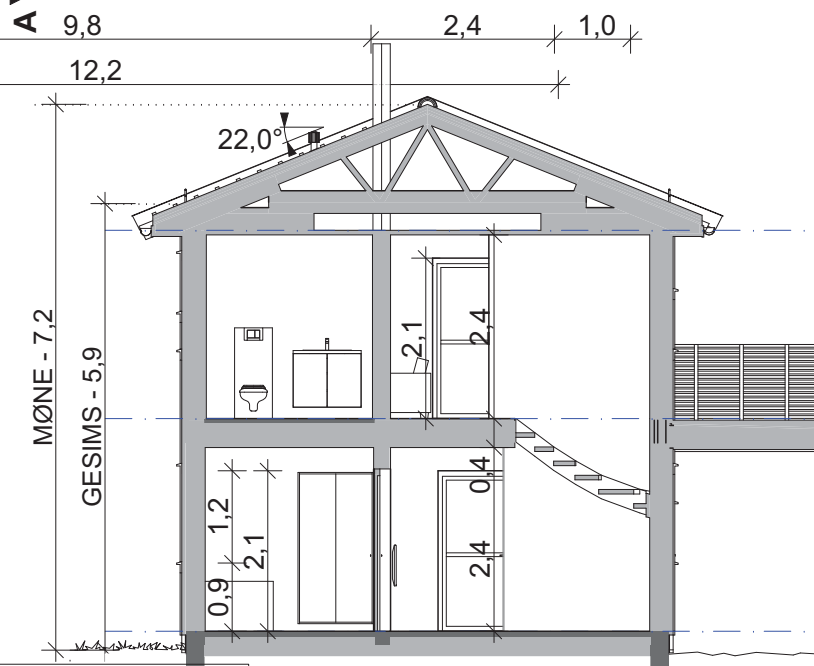
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Kai Henning Holm Idrettsveien 58

YTRE ENEBAKK



Hovedetasje 1:100

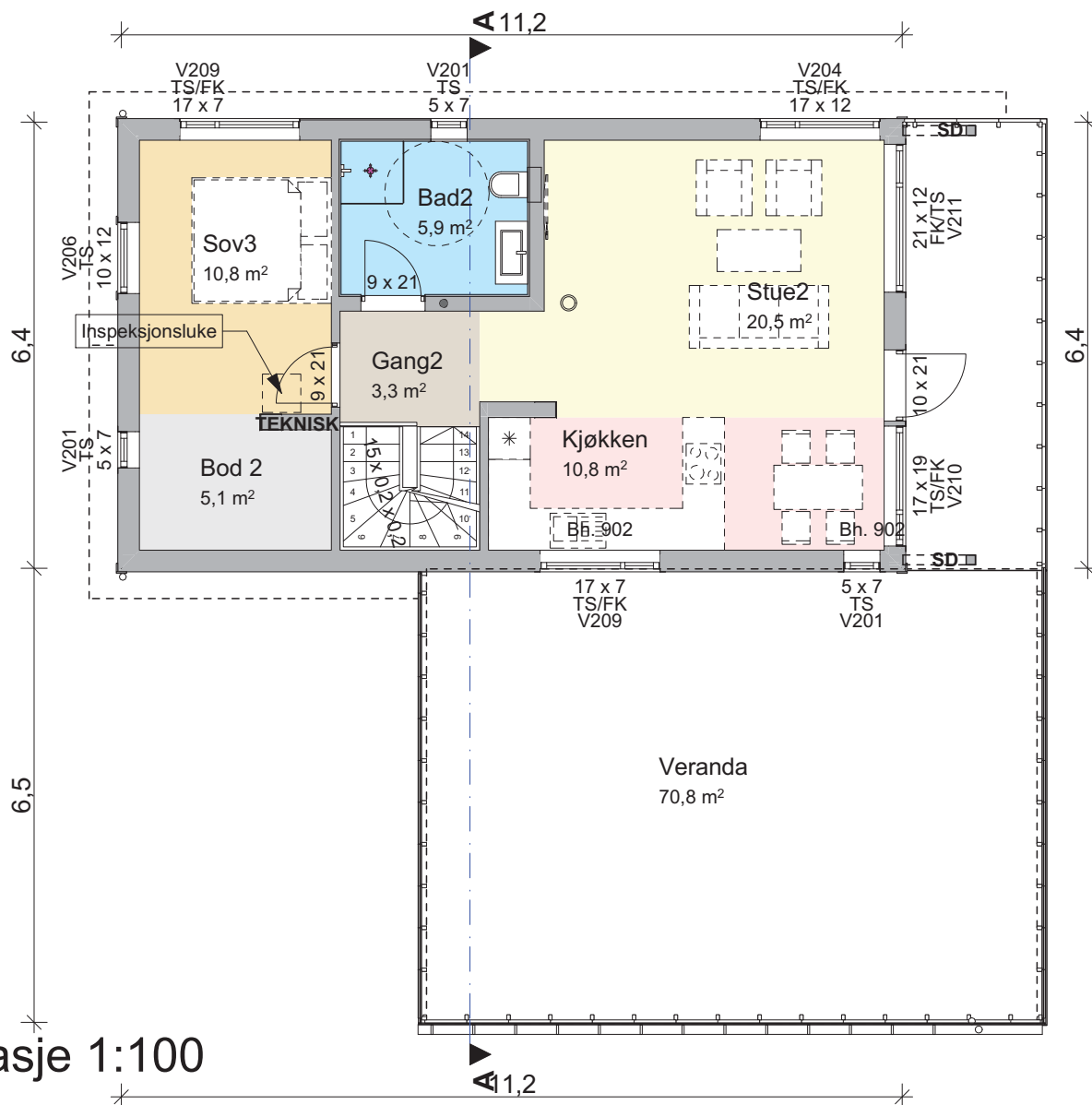


Snitt A-A 1:100

20 Grunflate	
Grunnflate	79,6
	79,6 m ²
20 BYA (Bedygd Areal)	
BYA	125,5
	125,5 m ²
20 BRA(Bruksareal)	
BRA Sport	6,9
BRA 1 Etasje	62,7
BRA 2 Etasje	62,7
	132,3 m ²
20 BRA(Overbyggetl)	
BRA Overbygget	46,2
	46,2 m ²

SD = Synlig drager
 D = Skjult drager
 B = Bærevegg
 TS = Toppsving
 FK = Fastkarm
 SH = Sidehengslet

2 Etasje 1:100



+170,05
Takplan / TAK

+167,56
Loftsetasje / 2.

+164,75
Hovedetasje /

Detaljhandbok - REV 6.0

G	Arbeidstegninger	TOS	11.01.2017
F	Byggemeldingstegninger	BS	KRB 24.11.2016
E	Kontraktstegning	BS	KRB 02.11.2016
D	Teknisk vurdering	BS/PROQJ	31.10.2016
C	Tilbudskontroll	BS	KRB 28.10.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-612	BS	KRB 14.10.2016
A	Huskatalog 2016	BS	LUM 24.11.2016

PROSJEKT:		SIGN.		REV. DATO	
20 - Emilie (Saltak)					
1020617 - Emilie m/carport bolig 2					
TILTAKSHVER: Kai Henning Holm					
BYGGEPLASS: Idrettsveien 12A, 1914, Ytre Enebakk					
TEGN. TYPE: Hovedetasje og 2. Etasje, Snitt A-A					
Gnr./Bnr.	Kommune:	TEGN.	DATO:	MÅL:	FORMAT:
96/27	Enebakk	LUM	24.11.2016	1:100	A3

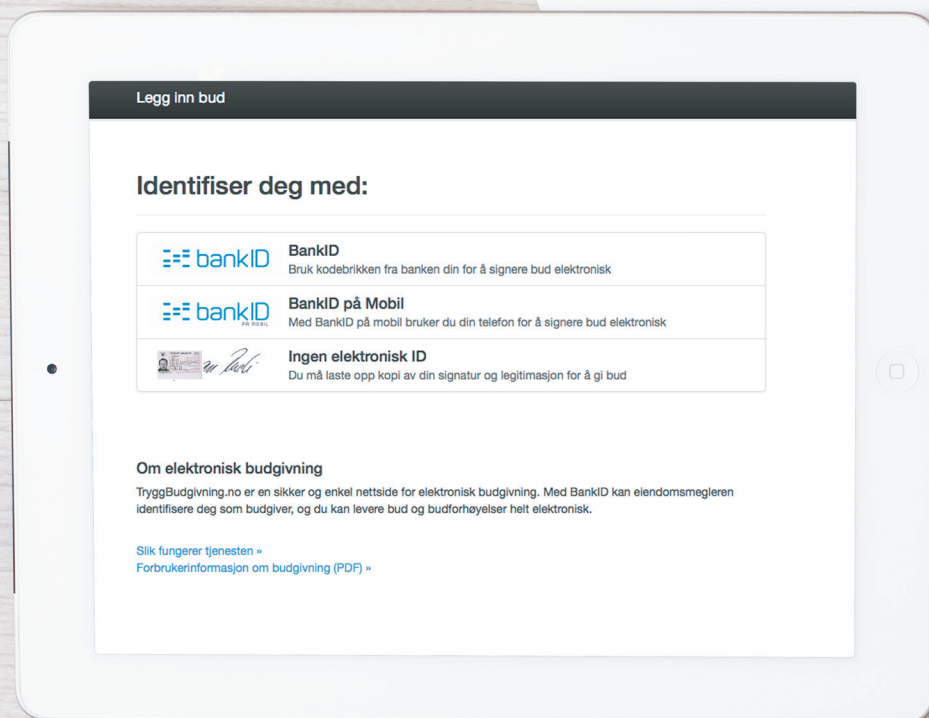


iec-hus

HUSTYPE
20 - Emilie
m/carport

TEGN.NR:
1.02

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/264/600005585/lgxrcmvzfw>
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, krokhengete 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/avgrensningskabel 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



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

bne@eie.no

EIE Ski & Ås

Premium rådgivning

EIE Ski & Ås

Møt en eiendomsmegler i Ski med høy lokal kunnskap, som kjenner Follo, Viken og Ås veldig godt.

Vi i EIE Ski & Ås 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 bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no