

Æ

Villaveien 1

3413 Lier · Lier kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	159

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

Villaveien 1, 3413 Lier

MATRIKSEL

Gnr. 14 Bnr. 59 i Lier kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 151 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 129 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 22 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærrom: 114 kvm, Bruksareal: 151 kvm, BRA-i: 129 kvm, BRA-e: 22 kvm, TBA: 12 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

1929

Garasje fra 1953, påbygg med 2. etasje i 1982, nytt tak på enebolig 2007 og nytt garasjetak i 2009.

TOMT

Eiet tomt 939 kvm

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, plen og frukttrær.

PRISANTYDNING

5 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 01.08.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,-))

kr 148 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 048 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 063 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 271,84 pr. år Fakturert beløp i 2023 Avløp: 5 133,69 kr

Vann: 4 488,15 kr Renovasjon: 4 650 kr

Det er vannmåler i boligen.

EIER

Helen Anette Abrahamsen-Johansen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Boligen har en etterspurt beliggenhet på Nøste i Lier. Her bor du tilbaketrukket fra det myldrende bylivet samtidig som det er kort vei til Drammen sentrum og alt du måtte ha behov for til hverdag og helg. Nabolaget er kjent for gode oppvekstvilkår med gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Nærområdet har også et rikt aktivitetstilbud og flotte turområder/skiløyper. Det er umiddelbar nærhet til buss, gangavstand til togstasjon samt enkel påkjøring til E18.

Villaveien ligger høyt i terrenget med fjordutsikt og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og frukttrær. Boligen går over tre plan og har en fin planløsning for familien. Det er behov for modernisering, så her har du muligheten til å lage drømmehjemmet hvor barna kommer til å bo under hele oppveksten.

PARKERING

Det er parkering for en bil i garasjen. Det er også plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet i et rolig, familievennlig og veletablert nabolag. Samtidig er det kort vei til sentrum og alt du måtte ha behov for til hverdag og helg. Til Drammen sentrum kan man både gå, sykle eller ta buss.

Fra boligen er det gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt få minutters gange til flere barnehager. Litt lenger ned i nabolaget, i Bruusgaardsvei, finnes en egen lekeparks for barna med flere lekestativ og huskestativ i tillegg til at det nylig er satt opp en Tuftepark.

Fra huset er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder opp i Drammensmarka. Her er det flotte turstier som blir kjørt opp til milevis med skiløyper om vinteren. Om det er godt nok med snø pleier det også å bli kjørt opp skiløyper på jordet nedenfor nabolaget. SpaBra-banen med kunstgressbane ligger innen gangavstand. Vinterstid hender det at det blir laget skøytebane her.

For den daglige handlingen er det kort vei til flere butikker (Rema 1000, Coop Xtra og Kiwi). I tillegg er det gangavstand til CC kjøpesenter hvor du finner en rekke butikk- og servicetilbud som matbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer m.m.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt nabolag som hovedsakelig består av villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 939 kvm

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, plen og frukttrær.

ADKOMST

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

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Jordbærkollen Barnehage ligger like oppi gata. Nøste barnehage ligger også i nabolaget. Det er også flere barnehager innen kort avstand.

Høvik skole (1. - 10. klasse) ligger innen gangavstand (15 min.). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Pendlervennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til buss og gangavstand til tog. Bussholdeplassen ligger rett ved huset. 71-bussen har avgang ca. hver halvtime store deler av døgnet. Den tar deg til Drammen sentrum eller til Asker sentrum via Lierbyen. Til fots bruker du ca. 15 minutter ned til Brakerøya togstasjon som har hyppige avganger mot Oslo. Ellers er det enkel adkomst til E-18.

FRITIDSTILBUD

En gåtur fra boligen finner vi både Lier Stadion/Reistad arena og skole. Reistad Arena sto ferdig oppusset i 2013 og inneholder flere haller i tillegg til å være hjemmebanen for Reistad IL og Stoppen SK. Her drives også flere fritidstilbud som allidrett, SFO og IFO, i tillegg til håndball. Utenfor finnes flere flotte fotballbaner, sandvolleyballbaner, tennisbane og løperuter. Her ligger også Lier svømmehall som er åpent for alle flere ganger i uken, samt er treningshallen til Lier svømmeklubb.

Musikk og dans finner du på Stoppen gamle ungdomsskole, samt har Stoppenkollen en aktiv speidergruppe.

Innhold

INNEHOLDER

Enebolig

1. etasje

- BRA-i 58 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue

- TBA 12m²: Terrasse

2. etasje

- BRA-i 50 m²: Trappegang, bad, gang, hovedsoverom og 3 stk mindre soverom

Kjeller

- BRA-i 21 m²: Trappegang, bod og wc. (kjellerstue og vaskerom er ikke målbare grunnet takhøyde)

Garasje

- BRA-e 13 m²

Uthus

- BRA-e 9 m²

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

BYGGEMÅTE

Enebolig fra 1929, garasje fra 1953, påbygg med 2. etasje i 1982, nytt tak på enebolig 2007 og nytt garasjetak i 2009.

Ukjent oppføringstidspunkt for boligen. Tilbygget/påbygget på 80-tallet og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Boligen går over tre etasjeplan med henholdsvis 1. etasje, 2. etasje og kjeller. Boligen er oppført med grunnmur i betong. Gulv i trebjelkelag og betong. Stablesteinsmur i krypkjeller. Yttervegger kledd med liggende malt trepanel. Valmtak i trekonstruksjon tekket med stålpanner. Garasje med dekke i betong og vegger i leca / betong kledd innvendig med OSB-plater. Uthus i dårlig forfatning - tiltak må påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

2.1 Yttervegger

Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig oppprekking. Det bør påregnes å

skifte ut deler av kledningen på sikt. Kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflækker på bjelker og sperrer, ved fuktmålinger med piggi i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlige under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørsmengder. Det bør påregnes å gjøre tiltak med loftet på sikt i forhold til isolering og tetting, samt renovering av skorstein.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger grunnet alder, det er løs innfestning til trinn for trapp på baksida av boligen som bør utbedres.

Rekkverk for trapp innvendig og rekkverk til fransk balkong tilfredstiller ikke dagens krav. Det registreres ingen håndløpere for trappen innvendig. Rekkverk i trapp 2.etg. er skjevt grunnet bevegelser i bygget over tid.

7.2.2 Vaskerom kjeller (ikke målbart) Overflate gulv

TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje for gulvet. Det bør påregnes å gjøre tiltak med gulv og rom på sikt, selv om det fungerer i med dagens løsning i følge eier.

8.1 Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.

Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger, det registreres sprekt flis og hulrom under flisene som er tegn på dårlig vedheft til underlaget. Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskum, det er kontrollert med piggi i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord. Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning. Deler av innredning bør påregnes å skifte ut grunnet slitasje og alder. Tiltak bør påregnes.

9.1.2 Kjelleretasje Gulvets overflate

TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Det registreres ujevnheter på gulvets overflate i trappegang og kjellerstue. Selve konstruksjonen under teppet er ikke kontrollert eller synlig på befaringsdagen grunnet inventar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder har passert forventet levetid. Tiltak bør påregnes.

10.5 Ventilasjon

TG2: Tett terskel til baderommet. Kjelleretasje og flere andre rom har behov for ytterligere ventilering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur: Muren bærer preg av alder og slitasje, og deler av innvendig puss er løs. Tiltak må påregnes.

TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i kjelleren. I panel i kjeller er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det må påregnes å fjerne organiske materialer fra kjeller samt oppgradere dreneringen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3: vurderes for vinduer og balkongdør i 2.etg. da de er klare for utskiftning. Flere av vinduene er slitt og bærer preg av mye slitasje og må påregnes vedlikehold eller utskiftning.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.1.1 Bad 2.etg. Overflate vegger og himling

TG2: Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved renovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.

TG3: Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, fukt i vindu og karm, soppspor på vegg og vindu. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran. Våtrommet må totalrenoveres.

7.1.2 Bad 2.etg. Overflate gulv

TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres muggspor og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.

7.1.3 Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk. Tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

7.2.1 Vaskerom kjeller (ikke målbart) Overflate vegger og himling TG3: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Tiltak må påregnes. Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering og bør påregne å oppgradere på sikt. Vegger med avskalling av puss og saltutslag på yttervegger. Deler av vaskerommet var dekket med inventar på befaringsdagen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av overflater når rommet er tømt for inventar. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under punkt 7.2.3 membran.

7.2.3 Vaskerom kjeller (ikke målbart) Membran, tettesjiktet og sluk TG3: vurderes grunnet overnevnte og da det er et eldre vaskerom som bør påregnes å oppgradere, samt bytte av sluk er anbefalt grunnet levetid for dette. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

9.1.1 Kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon / riving av disse områdene. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon TG3 vurderes grunnet overnevnte forhold og forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutlag og muggsporer på vegger. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurderingen for dette punktet er lagt til for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering. Tiltak må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut grunnet alder, samt delvis tett avløp på badet 2.etg. Flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt, samt en vurdering av hva som må utbedres ut umiddelbart. Dette burde vurderes opp mot renovering av badet og kjøkken. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.4 Varmesentraler TG3 vurderes grunnet alder og observasjoner på radiatorer. Det må påregnes å skifte ut deler av anlegget for å unngå fremtidige skader på andre bygningsmasser ved bruk av fyringsanlegg og radiatorer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BODER

Det er rikelig med lagerplass i kjelleren.

Standard

STANDARD

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

Vegger:

- Støpt såle på badet
- Panel, tapet og malte overflater i 1. og 2.etg.
- Malt mur i kjelleretasje

Tak/himling:

- Panel og malte overflater i 1. og 2.etg.
- Panel og synlig bjelkelag i kjelleretasje

Gulv:

- Baderomspanel på badet
- Tregulv og tepper i 2.etg.
- Flis og parkett i 1.etg.
- Støpt såle og tepper i kjelleretasje

Oppgraderinger:

- Tak fornyet i 2007
- Tilbygg i 2.etg. fra rundt 1982
- Oljetank er tømt
- Varmepumpe montert i 2024
- EL-kontroll utført i 2017

Enkel garasje med manuell åpningsbar port.

Uthus i dårlig forfatning - tiltak må påregnes.

Kjøkken:

Eldre kjøkken med profilerte fronter, som har behov for oppgraderinger. Fliser på gulv og malt himling. Benkeplater i stål og tre. Oppvaskkum / utslagsvask med to-greps blandebatteri. Opplegg for komfyr. Ventilator med avtrekk ut. Opplegg for kjøll / frys. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenet har ingen opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:

Baderommet må totalrenoveres. Baderom fra ukjent år. Vegger med baderomspanel og himling med panel. Gulvmontert toalett, innredning og servant med ett-greps blandebatteri. Åpen dusjone i badekar. Radiator som for oppvarming.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med pussede overflater. Opplegg for vaskemaskin. Bereder og sluk.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.08.1957 som omhandler garasjen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder

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

OPPVARMING

Radiatorer, elektriske løsovner og varmepumpe i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 271,84 pr. år Fakturert beløp i 2023 Avløp: 5 133,69 kr
Vann: 4 488,15 kr Renovasjon: 4 650 kr

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Lier kommune.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 989 118,- Som sekundærbolig Kr. 3 758 647,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseleiste.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

1965/402469-1/90 Best. om vann/kloakkledn.
18.06.1965

Bestemmelse om gjerdeplikt

Overført fra gnr.14, bnr.203.

RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET. BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.

Med flere bestemmelser

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.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

REGULERT

Eiendommen er regulert til bolig (frittliggende småhusbebyggelse) i reguleringsplan.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,-))

kr 148 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 048 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 063 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt

salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 0.75% av salgssum. I tillegg kommer tilrettelegging kr. 18.500,-, oppgjørsgjebyr kr. 7.850,-, markedspakke kr. 21.900,- og visninger kr. 2.950,- pr. stk.

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

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0166

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 bygningsssakkyndiges 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

Per Olav Hess

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49

[/ E-post: poh@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



















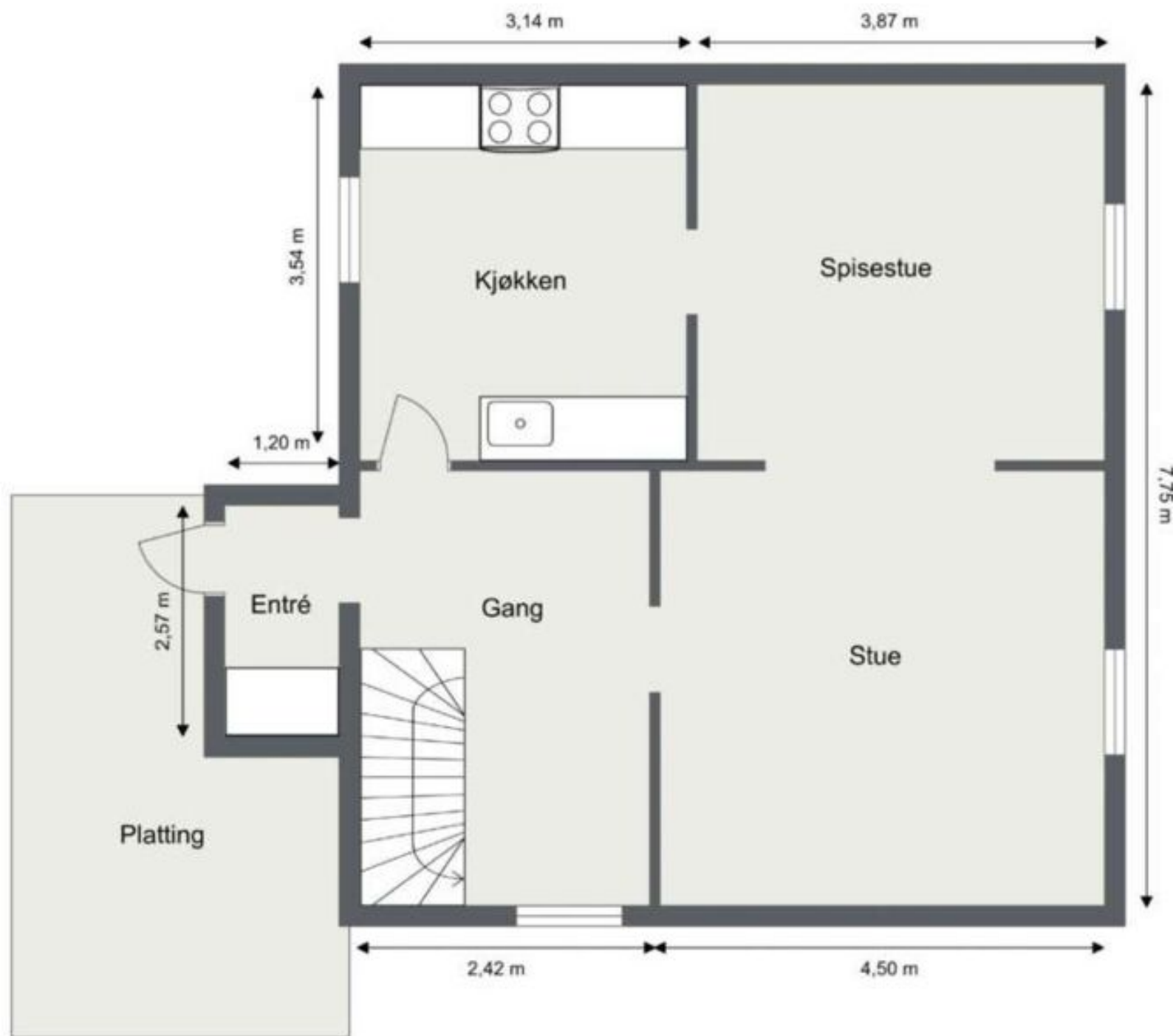












Selveier enebolig
Etasje 1

 Bærum Takst og Eiendom

Villaveien 1, 3413 Lier

Gnr:14, Bnr: 59

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske

































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







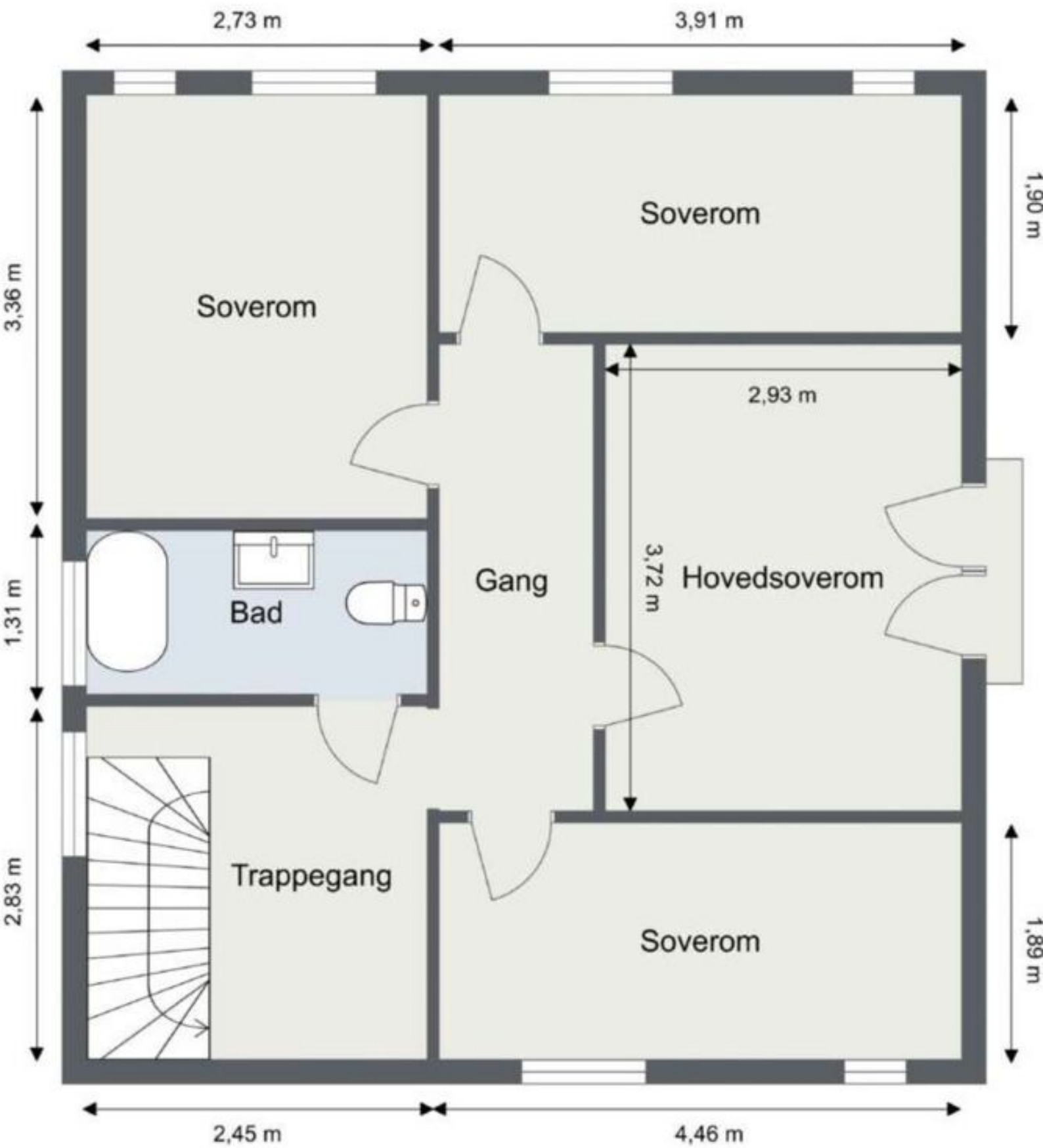












Selveier enebolig
Etasje 2

 Bærum Takst og Eiendom

Villaveien 1, 3413 Lier

Gnr:14, Bnr: 59

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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













Premium rådgivning lønner seg

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

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







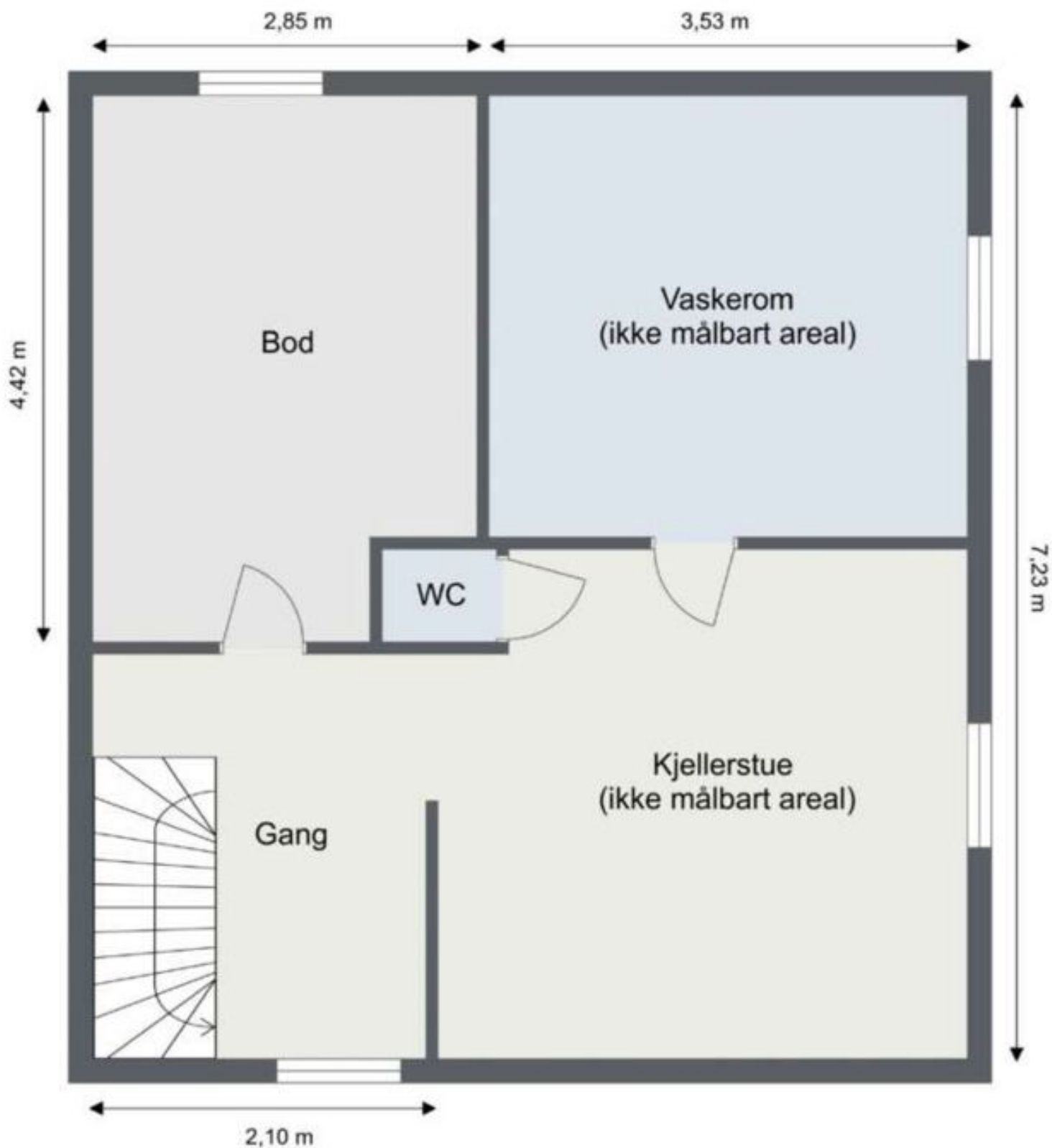












Selveier enebolig
Kjeller

 Bærum Takst og Eiendom

Villaveien 1, 3413 Lier

Gnr:14, Bnr: 59

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske

E

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

EIE eiendomsmegling







































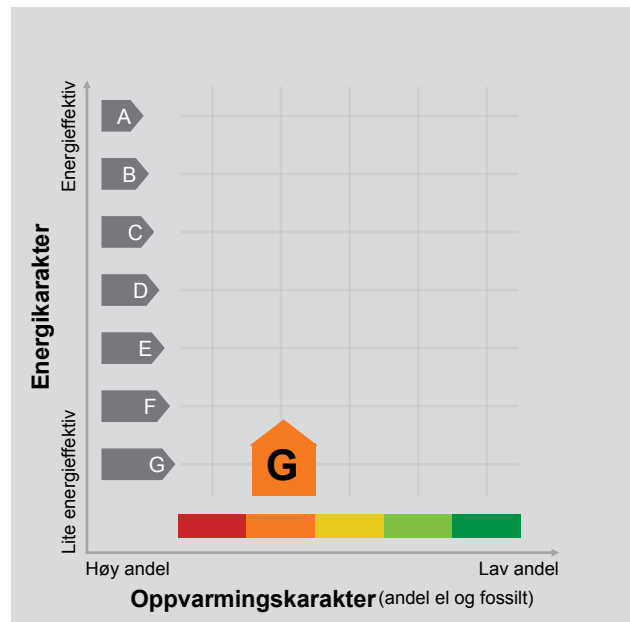


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Villaveien 1
Postnummer	3413
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160877677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21279
Dato	06.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Selveier enebolig
Villaveien 1
3413 Lier



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 01/08/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Helen Anette Abrahamsen-J
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	
Tomt:	939 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	Ukjent

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.07.24
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Noen hindringer under besiktigelsen i deler av boligen grunnet inventar. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Helen Anette Abrahamsen-J
Tilstede under befaringen:	Helen Anette Abrahamsen-J og Mikkel Degland (tlf: 93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, plen og frukttrær.

OM BYGGEMETODEN:

Ukjent oppføringstidspunkt for boligen, tilbygget/påbygget på 80-tallet, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje og kjeller.

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Gulv i trebjelkelag og betong. Stablesteinsmur i krypkjeller. Yttervegger i kledd med liggende malt trepanel.

Valmtak i trekonstruksjon, tekket med stålpanner. Garasje med dekke i betong og vegger i leca / betong kledd innvendig med OSB-plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har synlige bruksmerker på overflater og deler av boligen trenger flere oppgradering og mer vedlikehold. Det må påregnes tiltak for flere deler av boligen grunnet alder. Det registreres noe svikt, knirk og ujevnheter i gulvene. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Etasjeskillere og retningsavvik til gulv er avvik målt til totalt 45 mm og lokalt 35mm i 2.etg. (TG3). 38 mm totalt i 1.etg. (TG3) I kjelleretasje er det ikke tilsvarende retningsavvik, det må derfor vurderes å åpne konstruksjoner og forsterke bjelkelag / eventuelt bytte ut skader materiale der det er nødvendig. I 2.etg. er det forskjell på høyde i rommene og merkbare skjevheter. Det må på påregnes å rette opp i avvikene for å kunne få dette opp til dagens krav til retningsavvik. Gulvene er slitt og har behov for oppgraderinger, fliser i VF har tydelige tegn på hulrom og bom. Det vil forekomme fargeforskjeller for områder som er dekket med bilder eller tepper over tid. Boligen må ses på som et renoveringsobjekt grunnet alder og slitasje. Se nærmere beskrivelser om bygningsdelene videre i tilstandsrapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Radiatorer, elektriske løsovner og varmepumpe i stuen.

Peis og skorstein er ikke i bruk og må renoveres før den kan tas i bruk i følge eier.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 0,7m - 2,48m.

Etasje 1: 2,52m - 2,55m.

Kjeller: 1,87m - 1,94m

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt avtale mellom grunneier og Lier Kommune om vedlikehold av overvann- og spillvannsledninger som vil berøre eiendommen ved utbedring. For nærmere beskrivelser må kjøper ta kontakt med eier eller megler for å få innsyn i avtalen.

www.seeieiendom.no / boligmappa.no / eiendomsverdi.no / propcloud.no

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

Støpt såle på badet

Panel, tapet og malte overflater i 2.etg.

Panel, tapet og malte overflater i 1.etg.

Malt mur i kjelleretasje.

TAK/HIMLING:

Panel og malte overflater i 2.etg.

Panel og malte overflater i 1.etg.

Panel og synlig bjelkelag i kjelleretasje.

GULV:

Baderomspanel på badet.

Tregulv og tepper i 2.etg.

Flis og parkett i 1.etg.

Støpt såle og tepper i kjelleretasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen har behov for oppgraderinger, enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Flere av rommene har behov for oppgraderinger, tiltak må påregnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Tak fornyet i 2007.

Tilbygg 2.etg. rundt 1982.

Oljetank er tømt.

Varmepumpe montert i 2024.

EL-kontroll utført i 2017.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	50				50	
Etasje 1	58			12	58	
Kjeller	21				6	15
SUM BYGNING	129			12	114	15
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		13				
Uthus		9				
SUM BYGNING		22				
SUM BRA	22					

BRA-i:

Etasje 2: trappegang, bad, gang, hovedsoverom og 3stk mindre soverom.
 Etasje 1: entré, gang, kjøkken, stue, spisestue.
 Kjeller: trappegang, bod og wc. (kjellerstue og vaskerom er ikke målbare grunnet takhøyde)

BRA-e:

Garasje og uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Kjelleretasje er ikke målbar i sin helhet, halve etasjen har en takhøyde som er over 1,9m, den andre halvdel er akkurat under 1,9m og derfor ikke målbar. Delen av kjeller som er målbar gjelder trappegang og bod. Det kan forekomme avvik da det er skjevheter i gulv og etasjeskillere som gir varierte mål i rommene.

Garasje og uthus er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e. Terrasse- og balkongareal TBA er utregnet i forhold til terrasser var tilgjengelig og synlig på befaringdagen.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje med manuell åpningsbar port.

Uthus i dårlig forfatning - tiltak må påregnes.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

01/08/2024

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Antatt fundamentert på komprimerte, faste masser.

Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Støpt såle av betong og grunnmur av betong / mur.

Betongsålen er ikke kontrollert da kjelleren er belagt med gulv som hindrer inspeksjonen av grunnsålen.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at drenering er eldre og har svekket funksjon. Tiltak må påregnes.

TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur:

Muren bærer preg av alder og slitasje, og deler av innvendig puss er løs. Tiltak må påregnes.

TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i kjelleren. I panel i kjeller er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det må påregnes å fjerne organiske materialer fra kjeller samt oppgradere dreneringen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng med stedvis fall mot boligen. Deler av terreng med fall ut fra bygningen. Boligen ligger i et skrånende terreng og det vil være områder det er behov for å gjøre tiltak med fallforhold ut fra grunnmur. Dette bør planlegges sammen med drenering til boligen.

TG2:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med liggende malt kledning.

Deler av kledning med oppsprekking som er klar for utskiftning. Registrert noe mindre sprekker og skader på utsatte steder. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen. Selve konstruksjonen er av ukjent oppbygning.

TG2:

Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig oppsprekking. Det bør påregnes å skifte ut deler av kledningen på sikt. Kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.

Merknader: Alt av veggoverflater utvendig og innvendig var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen da deler var dekket med inventar og / eller beplantning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdører og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Ytterdører:

Isolert entrédør med glassfelt fra ukjent år. Fremkommer en del bruksmerker på døren.

Balkongdør fra hovedsoverom med enkle glass.

Vinduer:

Vinduer med enkle glass, noen av vinduene med doble rammer. Noen vinduer med knuste glassruter, for eksempel vindu på kjøkken og vindu på soverom i 2.etg. Vinduene er av eldre dato og må påregnes å skiftes ut generelt i boligen. Dette bør planlegges sammen med andre tiltak ved renovering av boligen.

TG3: vurderes for vinduer og balkongdør i 2.etg. da de er klare for utskiftning. Flere av vinduene er slitt og bærer preg av mye slitasje og må påregnes vedlikehold eller utskiftning.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Eier opplyser om at stålpanner og tak er fornyet rundt 2007.

Valmet tak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 2.etg. på underliggende takkonstruksjon og krypeloft stående fra luke i himling 2.etg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon for deler av konstruksjonsoppbyggingen, samt deler av loft som ikke er synlig fra luke i himling. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Valmet tak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 2.etg og fra luke i himling stående på gardintrapp.

Yttertaket er tekket med stålpanner og fremstår vedlikeholdt fra bakkeplan. Det registreres snøfangere for deler av taket.

Jevnlig vedlikehold må forventes iht produsentens intervaller og instruksjoner. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkeplan.

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med tilgang fra luke i himling i 2.etg.

Loftet fremstår som ventilert og forholdsvis tørt på befaringsdagen. Loftet er fra byggeår og har behov for oppgraderinger på sikt. Synlig isolering uten vindsperre.

Loftet har ikke gulvplater og ingen gangbart gulv.

TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflekker på bjelker og sperrer, ved fuktmålinger med pigg i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlig under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørsmengder. Det bør påregnes å gjøre tiltak med loftet på sikt i forhold til isolering og tetting, samt renovering av skorstein.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

- Terrasse ved inngangsparti til boligen med terrassebord og rekkverk av tre.
- Fransk balkong med utgang fra hovedsoverom 2.etg.
- Innvendig trapp av trevirke fra byggeår.

TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger grunnet alder, det er løs innfestning til trinn for trapp på bakside av boligen som bør utbedres.

Rekkverk for trapp innvendig og rekkverk til fransk balkong tilfredstiller ikke dagens krav. Det registreres ingen håndløpere for trappen innvendig. Rekkverk i trapp 2.etg. er skjevt grunnet bevegelser i bygget over tid.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg.

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderommet må totalrenoveres.

Baderom fra ukjent år.

Vegger med baderomspanel og himling med panel.

Gulvmontert toalett, innredning og servant med ett-greps blandebatteri. Åpen dusjsone i badekar. Radiator som for oppvarming.

TG2:

Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved reovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.

TG3:

Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, fukt i vindu og karm, soppsporer på vegg og vindu. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran. Våtrommet må totalrenoveres.

Merknader: Eier opplyser om at gulv er fra 1977, vegger fra 1992 og vanninstallasjoner fra 1989.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv.

TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres muggsporer og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran kan ikke konstateres eller dokumenteres.

Originalt rustent sluk som må påregnes å skifte ut, ingen synlig membran i sluk.

Det ble utført fuktsøk på overflater og med pigg i synlig trevirke i vinduskarm med utslag på forhøyede verdier.

Det ble gjort et forsøk for fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom mot våtsone, men vegger er av ukjent oppbygning og for tynne, det ble derfor valgt å ikke bore videre inn i konstruksjonen.

TG3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk.

Tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom kjeller (ikke målbart)**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Vaskerom fra byggeår med pussede overflater. Opplegg for vaskemaskin. Bereder og sluk.

TG3: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Tiltak må påregnes.

Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering og bør påregne å oppgradere på sikt. Vegger med avskalling av puss og saltutslag på yttervegger. Deler av vaskerommet var dekket med inventar på befaringsdagen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av overflater når rommet er tømt for inventar.

Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under punkt 7.2.3 membran.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Støpt gulv fra byggeår med fall til sluk for deler av gulvet. Fallforhold er ikke vurdert da rommet var fylt med inventar på befaringsdagen. Overflater er dekket med inventar på befaringsdagen og tilstandsgrad vurderes grunnet alder.

TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje for gulvet. Det bør påregnes å gjøre tiltak med gulv og rom på sikt, selv om det fungerer i med dagens løsning i følge eier.

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Støpt gulv og sluk fra byggeår, ingen membran.

Ved fuktsøk på overflater kommer det forhøyede verdier som må ses i sammenheng med eldre utett drenering og kapilært oppsug fra grunn.

Hulltakning er ikke foretatt da rommet brukes som vaskerom og overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing, samt at tilstøtende vegger til rommer er i mur / betong.

TG3: vurderes grunnet overnevnte og da det er et eldre vaskerom som bør påregnes å oppgradere, samt bytte av sluk er anbefalt grunnet levetid for dette.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1.etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Eldre kjøkken med profilerte fronter, som har behov for oppgraderinger.
 Fliser på gulv og malt himling.
 Benkeplater i stål og tre.
 Oppvaskkum / utslagsvask med to-greps blandebatteri. Opplegg for komfyr.
 Ventilator med avtrekk ut. Opplegg for kjøll / frys. Flislagt over benkeplate.
 Kjøkkenet har ingen opplegg for oppvaskmaskin.

TG2:

Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger, det registreres sprekt flis og hulrom under flisene som er tegn på dårlig vedheft til underlaget. Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskkum, det er kontrollert med pigg i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord. Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning. Deler av innredning bør påregnes å skifte ut grunnet slitasje og alder. Tiltak bør påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Deler av kjelleretasje er uinnredet råkjeller i bod og vaskerom og vegger mot terreng er av pusset mur. Himling i ubehandlet panel.

Resten av kjelleren er bygget opp med panel og plater på vegger mot terreng.

TG3:

Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon / riving av disse områdene.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpte gulv i bod og vaskerom. Vegg til vegg teppe i trappegang og kjellerstue.

Vinylbelegg på WC.

TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Det registreres ujevnheter på gulvets overflate i trappegang og kjellerstue. Selve konstruksjonen under teppet er ikke kontrollert eller synlig på befaringsdagen grunnet inventar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det registreres en ventil i vindu på vaskerom.
Det ble utført hulltakning i utforet vegg ved trapp, måling med pigg i trevirke ga forhøyede verdier med fukt i organisk materiale. Det ble målt 27,8 vekt% i trevirke.
Ved fuktmålinger på overflater kommer det forhøyede verdier. Det er også registrert fukt ved måling med pigg i trevirke for innvendig vegg mellom rommene og tegn på fukt i fotlistene.
Kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

TG3 vurderes grunnet overnevnte forhold og forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutlag og muggsporer på vegger. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisivurderingen for dette punktet er lagt til for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering. Tiltak må påregnes.

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sluk på badet i 2.etg. er til tider tett og bør byttes ut eller renses.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vann- og avløpsrør av eldre dato, fra ukjent år som må påregnes å utbedre.
Vannrør av kobber, avløpsrør av plast og støpejern.
Stoppekran plassert i vaskerom kjeller, sammen med bereder og synlige vann- og avløpsrør.
Gulvmontert toalett på badet og separat wc i kjeller.

TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut grunnet alder, samt delvis tett avløp på badet i 2.etg. Flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt, samt en vurdering av hva som må utbedres ut umiddelbart. Dette burde vurderes opp mot renovering av badet og kjøkken.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

FerroFyr bereder stående i vaskerom kjeller.

TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder har passert forventet levetid. Tiltak bør påregnes.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

FerroFyr fyringsanlegg via bereder og til radiatorer i boligen i følge eier.

Oljetank er tømt i følge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for tømning eller sanering av tank.

Varmepumpe montert i stuen i 2024 i følge eier. Ingen feil eller mangler funnet med installeringen.

TG3 vurderes grunnet alder og observasjoner på radiatorer. Det må påregnes å skifte ut deler av anlegget for å unngå fremtidige skader på andre bygningsmasser ved bruk av fyringsanlegg og radiatorer.

Merknader: Rørsystem og radiator har en forventet levetid på 40 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon i boligen med friskluftsventiler i noen rom, samt åpningsbare vinduer. Naturlig ventilering på badetrommet. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator 1.etg. Ingen ventilering på WC i kjeller.

Deler av ventilasjonskanaler i boligen er eldre og er antagelig av eternit. Ved utskiftning av slikt materiale bør det påregnes kostnader i forbindelse med sanering, da materiale kan inneholde asbest.

TG2: Tett terskel til badetrommet. Kjelleretasje og flere andre rom har behov for ytterligere ventilering.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

I følge eier er det foretatt en el-kontroll fra det lokale eltilsynet i 2017, uten mangler - (dokumentasjon foreligger ikke).

Sikringsskap plassert i 2.etg. trappegang. Skrusikringer og oversikt på dør.

Det bør påregnes å gjøre oppgraderinger med det elektriske anlegget på sikt grunnet alder.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Merknader: 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale eller oppdaterte godkjente tegninger for boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Rommene i boligen kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Det er ikke fremlagt eventuelle søknader til kommune for eiendommen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det gjøres oppmerksom på at boligen fortsatt var innredet på befaringsdagen og deler av rommene var dekket med inventar, det kan derfor fremkomme detaljer som ikke var synlig på befaringsdagen da inventar stod i veien for inspeksjon. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for de områdene som var dekket med inventar på befaringsdagen og på loft da det krever tilstrekkelig stige for å få tilgang opp gjennom luken, loftet har ikke gangbart gulvarealet og er derfor innsisert stående fra luke på gardintrapp. Ytterligere undersøkelser anbefales når boligen er tømt for inventar.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig oppprekking. Det bør påregnes å skifte ut deler av kledningen på sikt. Kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflekker på bjelker og sperrer, ved fuktmålinger med pigg i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlig under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørsmengder. Det bør påregnes å gjøre tiltak med loftet på sikt i forhold til isolering og tetting, samt renovering av skorstein.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger grunnet alder, det er løs innfestning til trinn for trapp på baksida av boligen som bør utbedres. Rekkverk for trapp innvendig og rekkverk til fransk balkong tilfredstiller ikke dagens krav. Det registreres ingen håndløpere for trappen innvendig. Rekkverk i trapp 2.etg. er skjevt grunnet bevegelser i bygget over tid.
7.2.2	Vaskerom kjeller (ikke målbart) Overflate gulv
	TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje for gulvet. Det bør påregnes å gjøre tiltak med gulv og rom på sikt, selv om det fungerer i med dagens løsning i følge eier.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger, det registreres sprekt flis og hulrom under flisene som er tegn på dårlig vedheft til underlaget. Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskkum, det er kontrollert med pigg i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord. Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning. Deler av innredning bør påregnes å skifte ut grunnet slitasje og alder. Tiltak bør påregnes.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Det registreres ujevnheter på gulvets overflate i trappegang og kjellerstue. Selve konstruksjonen under teppet er ikke kontrollert eller synlig på befaringsdagen grunnet inventar. Ytterligere undersøkelser anbefales.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder har passert forventet levetid. Tiltak bør påregnes.
10.5	Ventilasjon
	TG2: Tett terskel til baderommet. Kjelleretasje og flere andre rom har behov for ytterligere ventilering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur: Muren bærer preg av alder og slitasje, og deler av innvendig puss er løs. Tiltak må påregnes.
	TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i kjelleren. I panel i kjeller er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det må påregnes å fjerne organiske materialer fra kjeller samt oppgradere dreneringen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3: vurderes for vinduer og balkongdør i 2.etg. da de er klare for utskiftning. Flere av vinduene er slitt og bærer preg av mye slitasje og må påregnes vedlikehold eller utskiftning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
7.1.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	TG2: Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved renovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.
	TG3: Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, fukt i vindu og karm, soppsporer på vegg og vindu. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran. Våtrommet må totalrenoveres.
7.1.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres muggsporer og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk.
	Tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.1	Vaskerom kjeller (ikke målbart) Overflate vegger og himling
	TG3: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Tiltak må påregnes. Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering og bør påregne å oppgradere på sikt. Vegger med avskalling av puss og saltutslag på yttervegger. Deler av vaskerommet var dekket med inventar på befaringsdagen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av overflater når rommet er tømt for inventar. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under punkt 7.2.3 membran.
7.2.3	Vaskerom kjeller (ikke målbart) Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3: vurderes grunnet overnevnte og da det er et eldre vaskerom som bør påregnes å oppgradere, samt bytte av sluk er anbefalt grunnet levetid for dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon / riving av disse områdene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

	TG3 vurderes grunnet overnevnte forhold og forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutlag og muggsporer på vegger. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurderingen for dette punktet er lagt til for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering. Tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut grunnet alder, samt delvis tett avløp på badrom 2.etg. Flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt, samt en vurdering av hva som må utbedres ut umiddelbart. Dette burde vurderes opp mot renovering av badrom og kjøkken.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes grunnet alder og observasjoner på radiatorer. Det må påregnes å skifte ut deler av anlegget for å unngå fremtidige skader på andre bygningsmasser ved bruk av fyringsanlegg og radiatorer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240166		
Adresse	Villaveien 1				
Postnr.	3413	Sted	Lier		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1977	Hvor lenge har du bodd i boligen?	37 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	KLP	Polise/avtalenr	1783483		
Selger 1 Fornavn	Helen Anette	Etternavn	Abrahamsen-j		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Glitre Vannverk, Lier

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

Fyringsforbud

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
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, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
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 Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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

Opprettet: 28/08/2024 15:48:56 (EES-versjon: 2)

Ferdig - attest.

Harald Tufte, nåværende eier Johan Høyer

gnr.14 bnr.59 XXXXXX

"Tunheim"

XXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX

Garasje av Siporex i en etasje.

Inneholder et rom med plass for en bil.

Bebygget grunnflate 17,5 m².

stand. Dog mangler luftventiler i garasje

Gebyr kr. 12,00 er betalt til herredskassereren i Lier, 8/7-54.

Lier kommune,

15. august 1957.

bygningskontrollør.



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

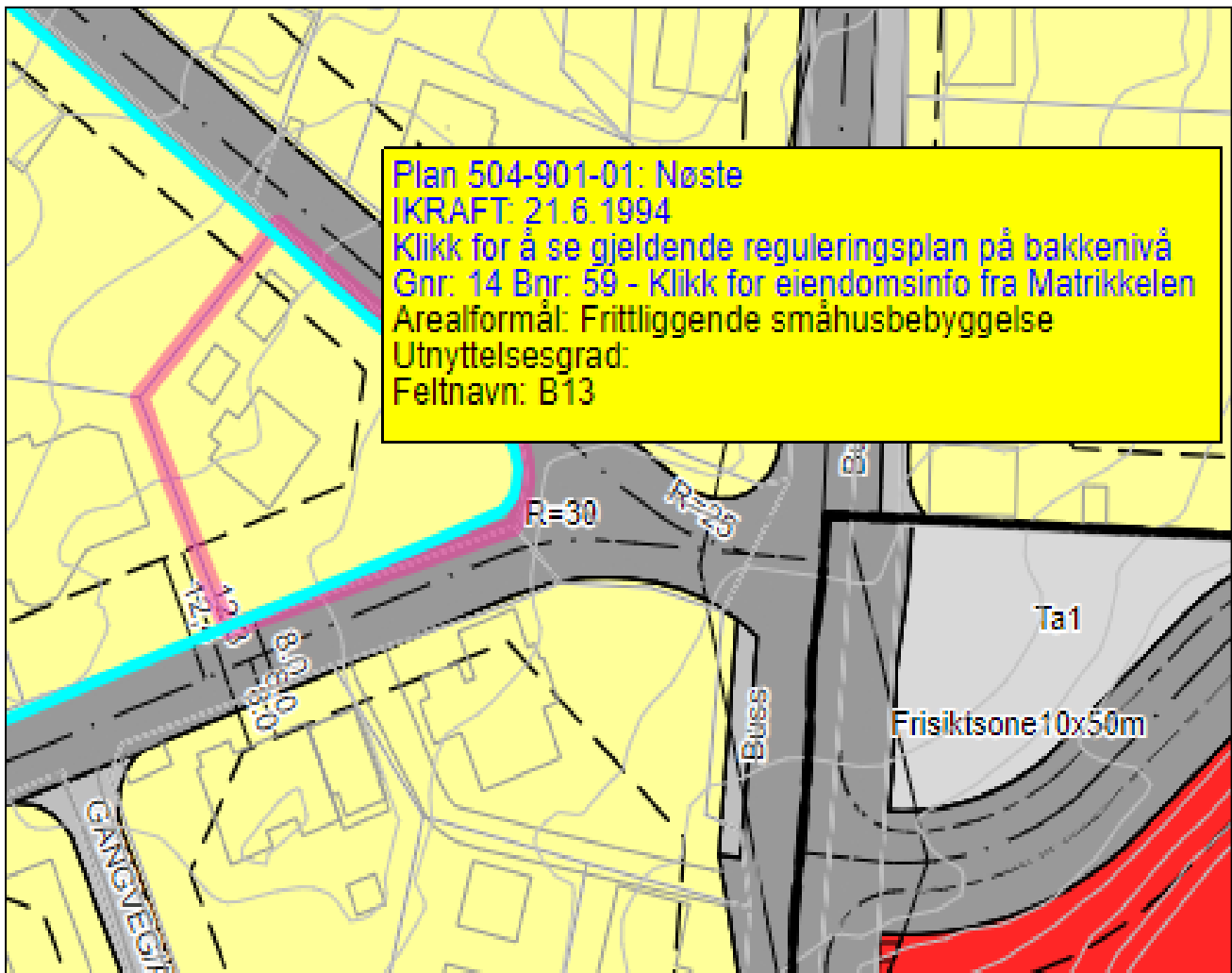
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr.	59	Festennr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Villaveien 1, 3413 Lier						

0300 Grunnkart.

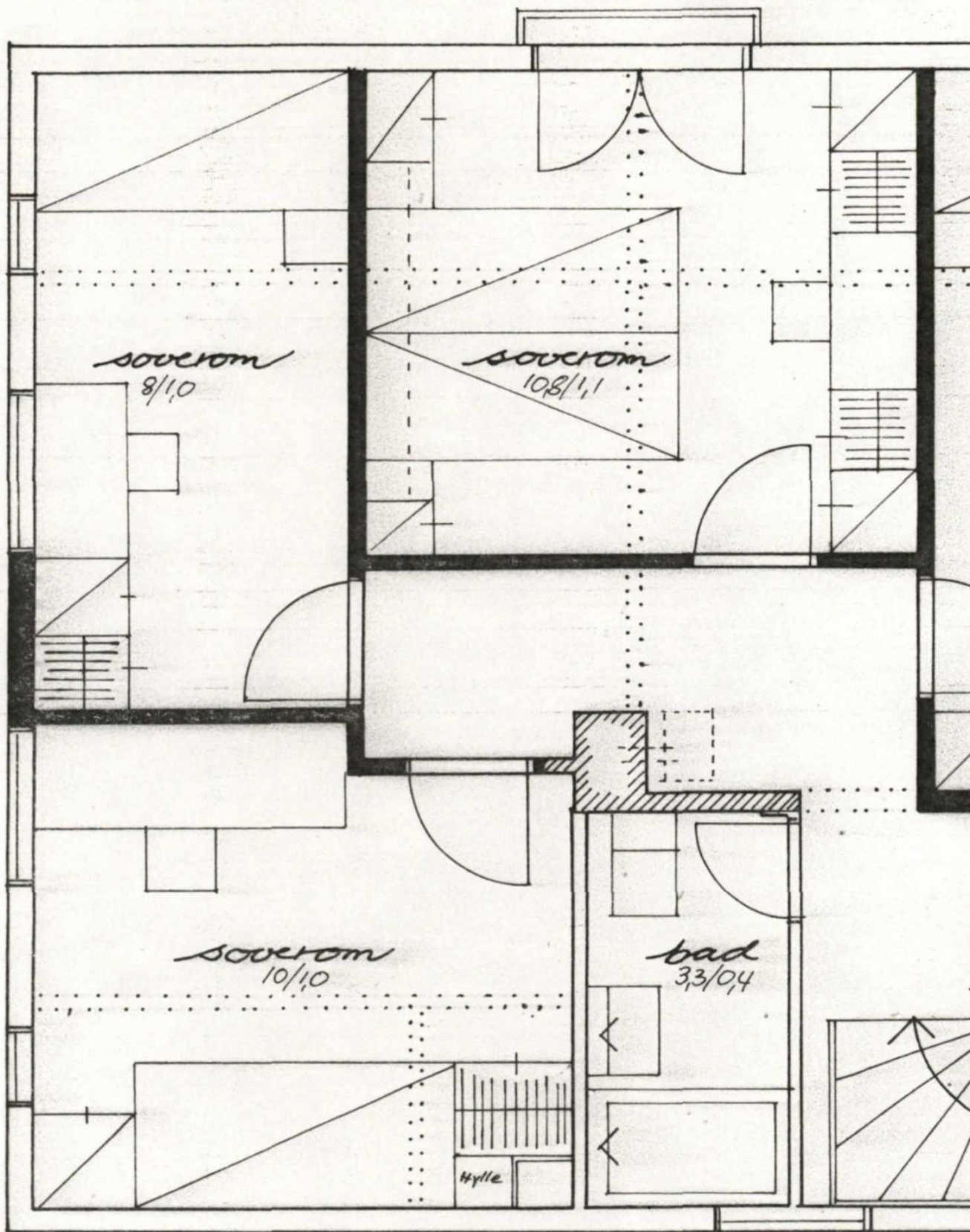


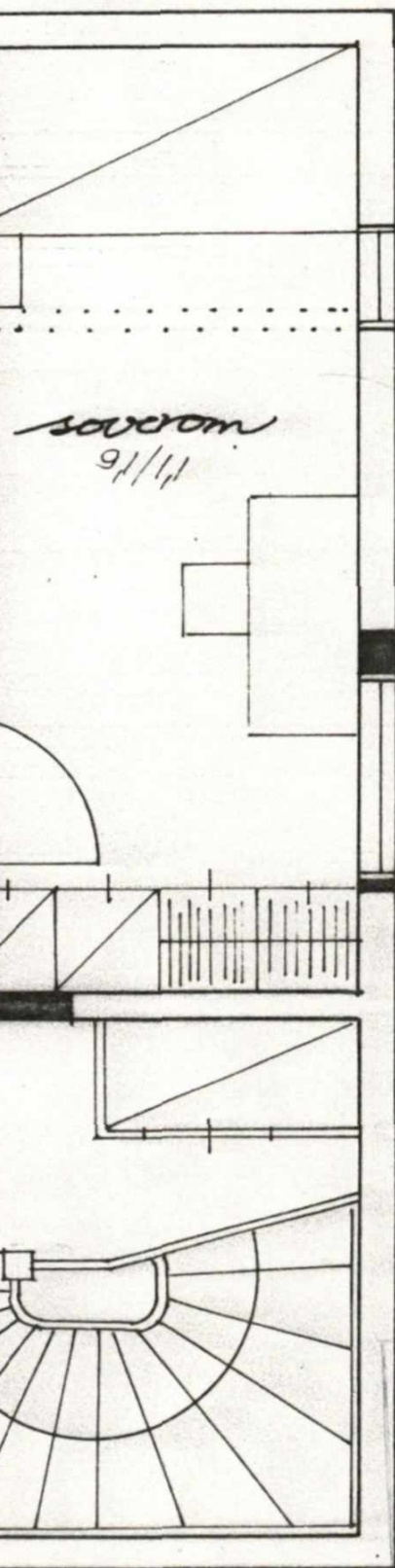
Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.

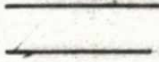


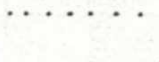
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





-  eksisterende vegg
-  mur
-  ny vegg
-  fjernet vegg

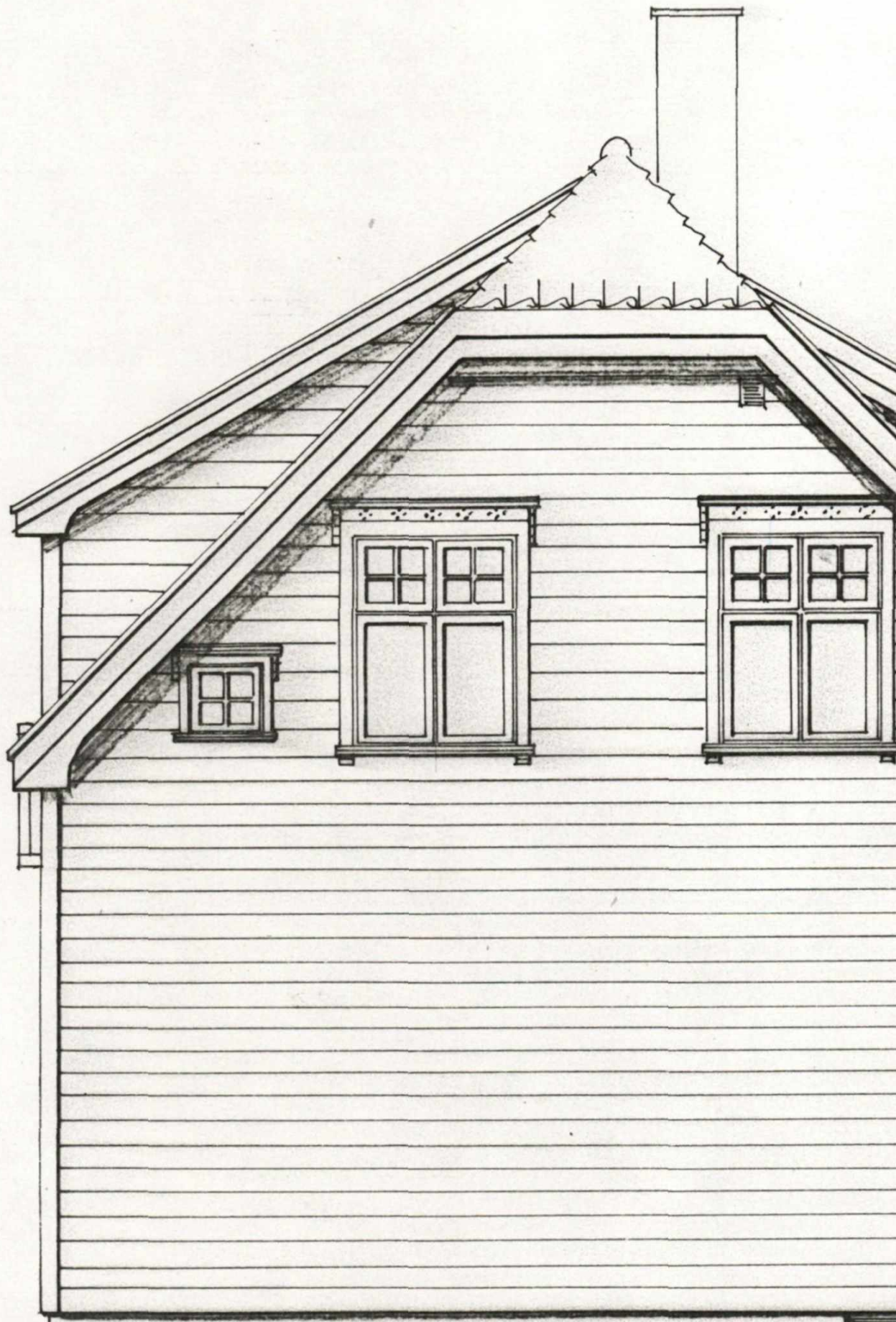
BYGNINGSSJEFEN I LIER

07. 04. 82

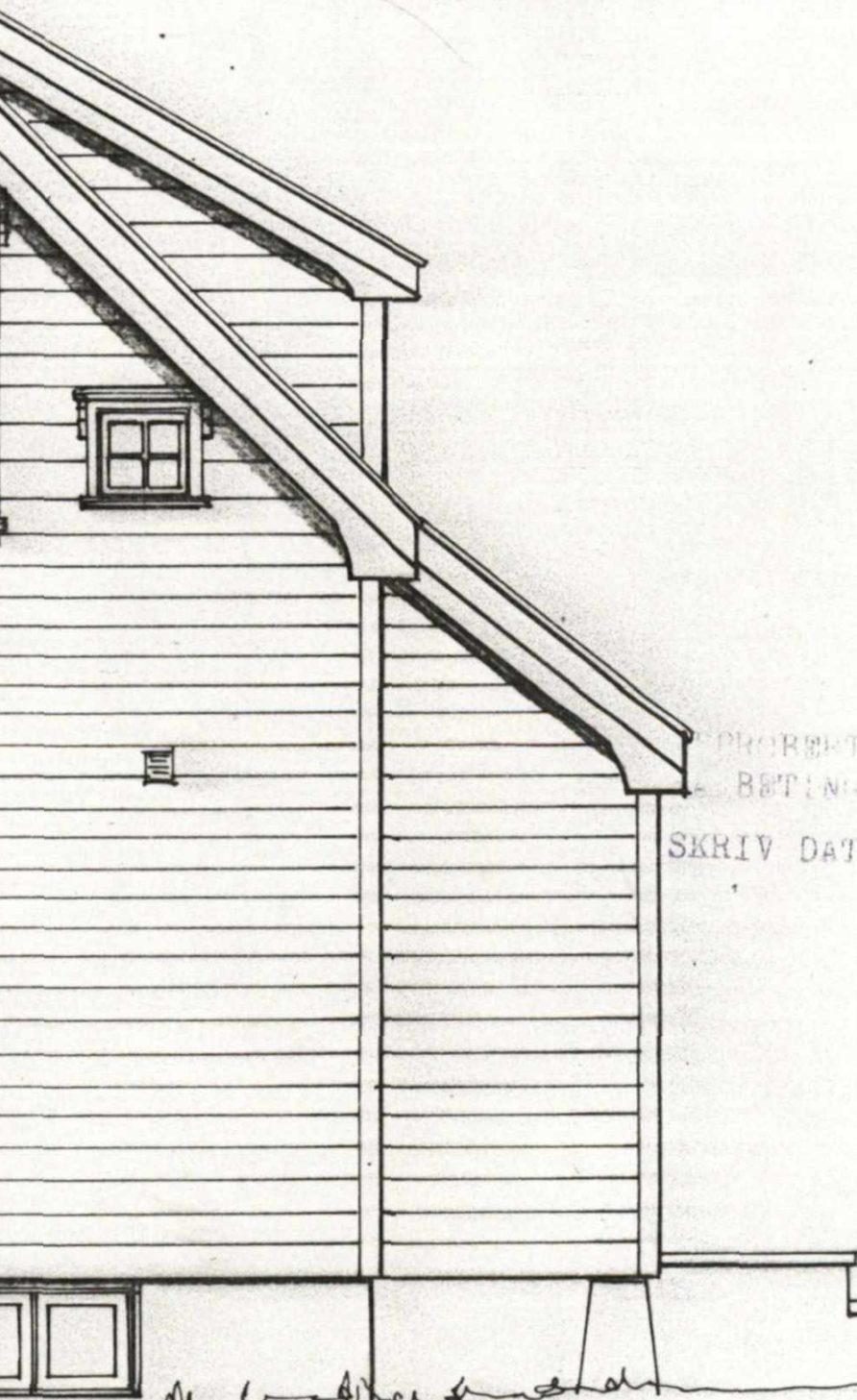
ARKIV.....511-14/59.....

APPROBERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT.....26/5-82.....

VILLAVEIEN 1, V. NØSTE, LIER
HR. OG FRU ABRAHAMSEN
Ny plan
2de etasje
M=1:50 29.3.1982
Erik Rønne arkitekt m.n.a.l.



Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or date, which is mostly illegible due to cursive and fading.



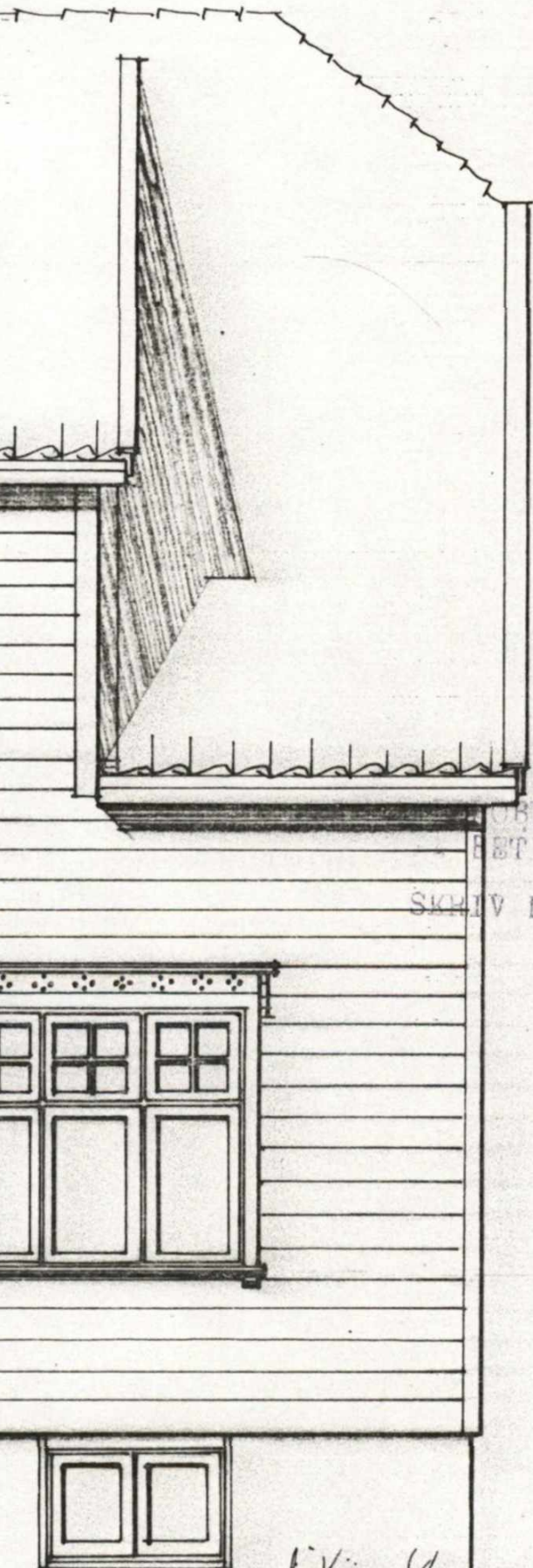
PROJEKT AV BYGNINGSJERNEN I LIE
BETJENING SJE SOM ANPØRT I
SKRIV DATUM 26/5-82

511-14/59

VILLAVEIEN II, V. NØSTE, LIER
HR OG FRU ABRAHAMSEN
Ny fasade
Nord
M=1:50 29.3.1982
Erik Rønneke arkitekt m.n.a.l.



Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or notes, including the word "Kunst" and some illegible scribbles.



ROBERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
BESTINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 26/5-82

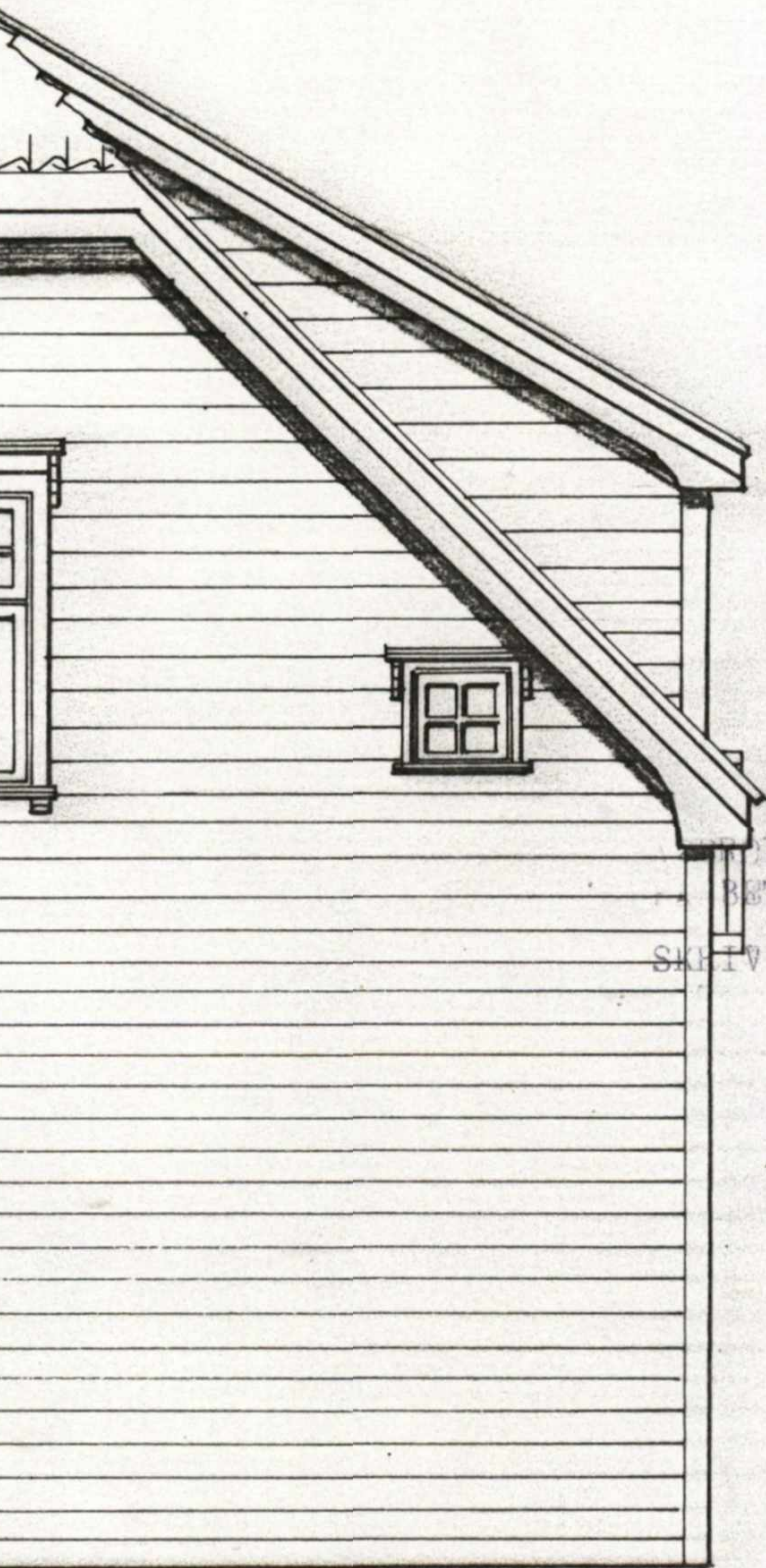
BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 04. 82
ARKIV. 511-14/59

VILLAVEIEN I, V. NØSTE, LIER
HR. OG FRU ABRAHAMSEN
Ny facade
Øst
M=1:50 29.3.1982
Eide Rønne arkitekt m.a.l.

Handwritten signature or note at the bottom left of the page.



architectural drawing of a house side elevation

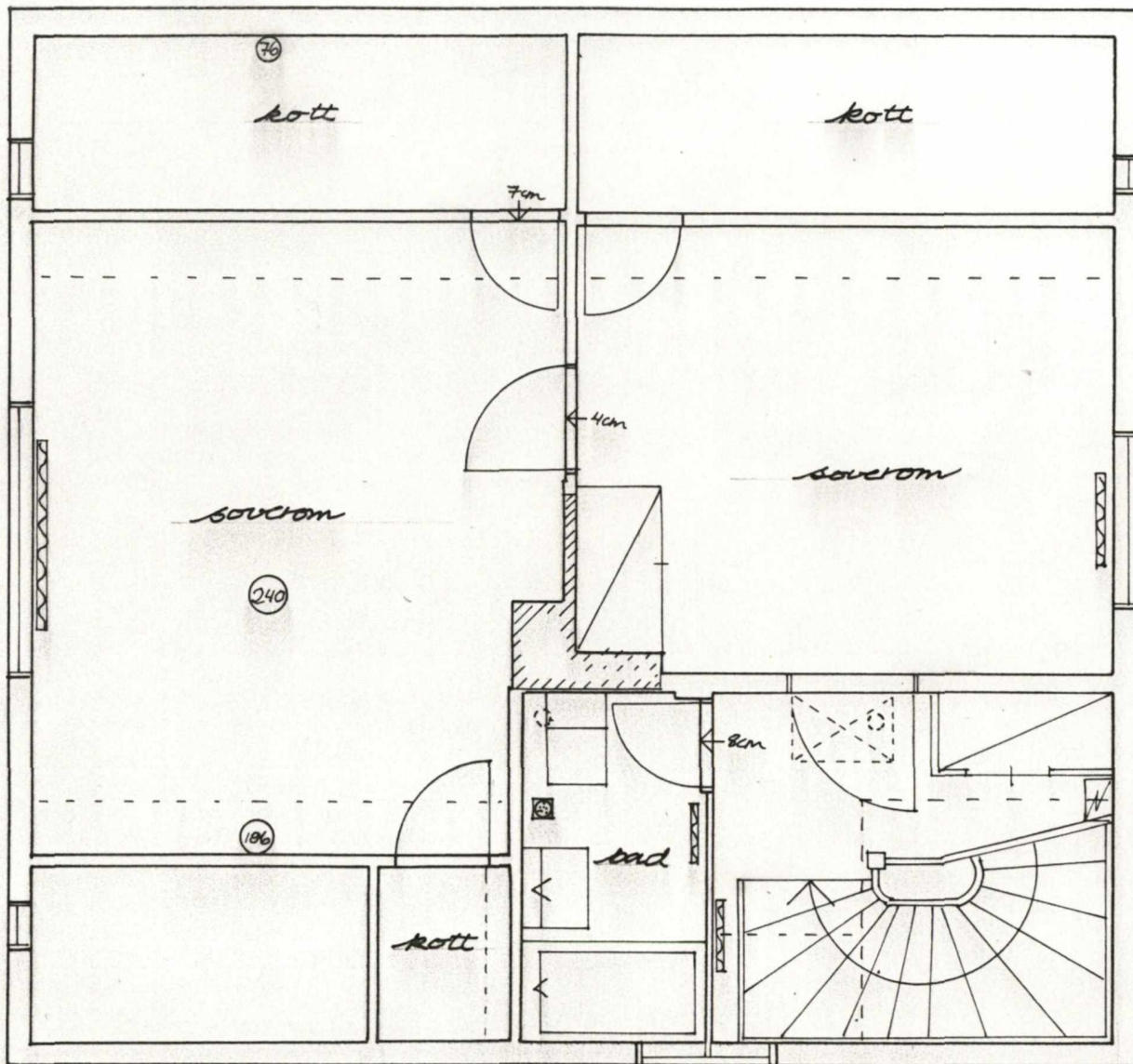


BEREDET AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 26/5-82

BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 04. 82
ARKIV. 511-14/59

VILLAVEIEN 1, V. HØSTE, LIER
HR. OG FRU ABRAHAMSEN
Ny fasade
SPT
M=1:50 29.3.1982
Eirik Rønneke arkitekt m.n.a.l.

Handwritten notes at the bottom left of the page, partially obscured and difficult to read.



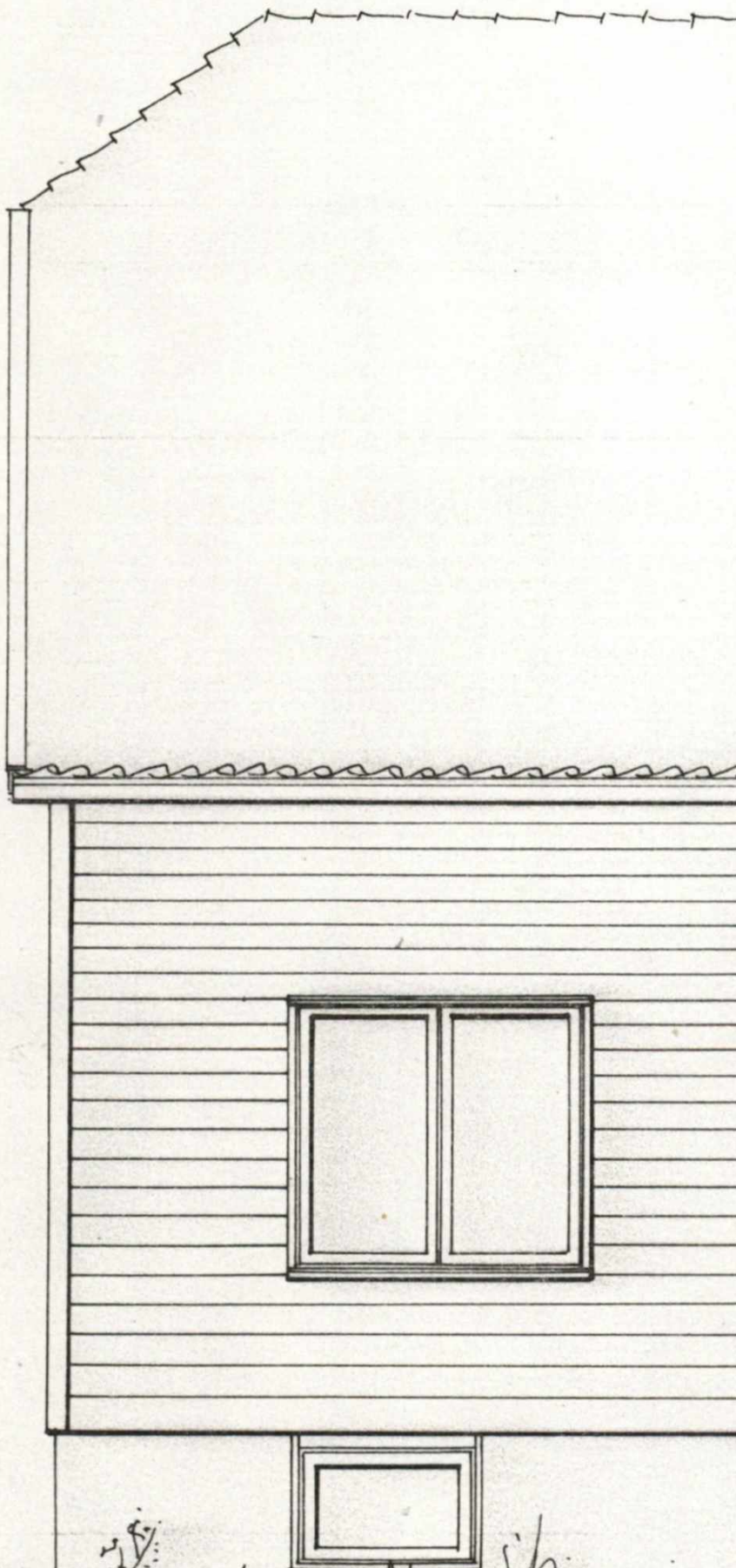
BYGNINGSSJEFEN I LIER
 07. 04. 82
 ARKIV. 511-14/59.....

VILLAVEIEN 1, V. NØSTE, LIER - FRANK ABRAHAMSEN OG FRUEN,
 Oppmåling 2de etasje - M = 1:50 - 23.3.82 - ark. m.a.l. Erik Røncke

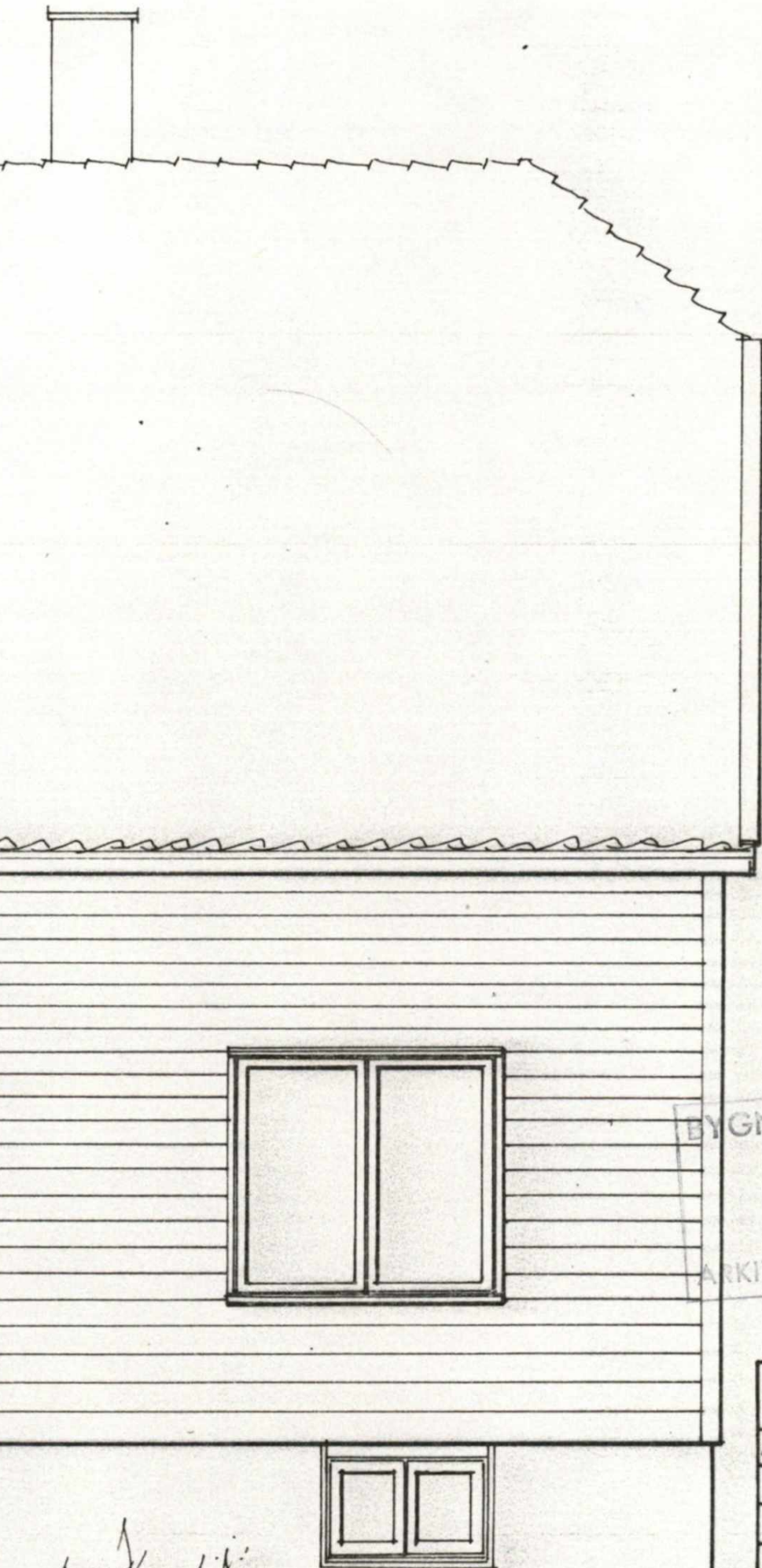
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



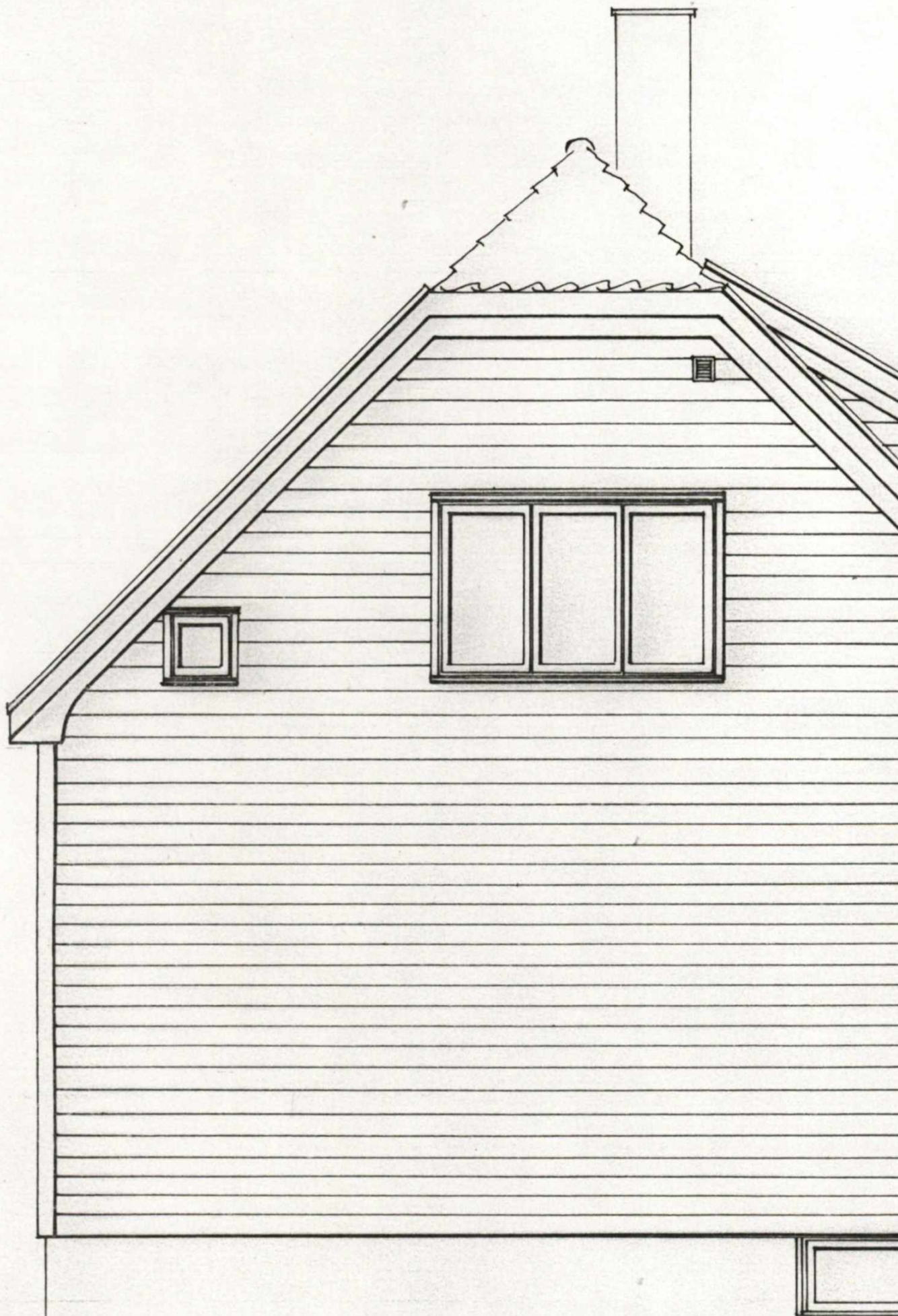
Hand-drawn architectural sketch of a building facade. The drawing shows a gabled roof structure with a decorative, zig-zag pattern along the eaves. The main body of the building features horizontal siding. A double window with a dark frame is centered on the siding. Below the main level, there is a basement window, also with a dark frame. The drawing is simple and appears to be a preliminary sketch.



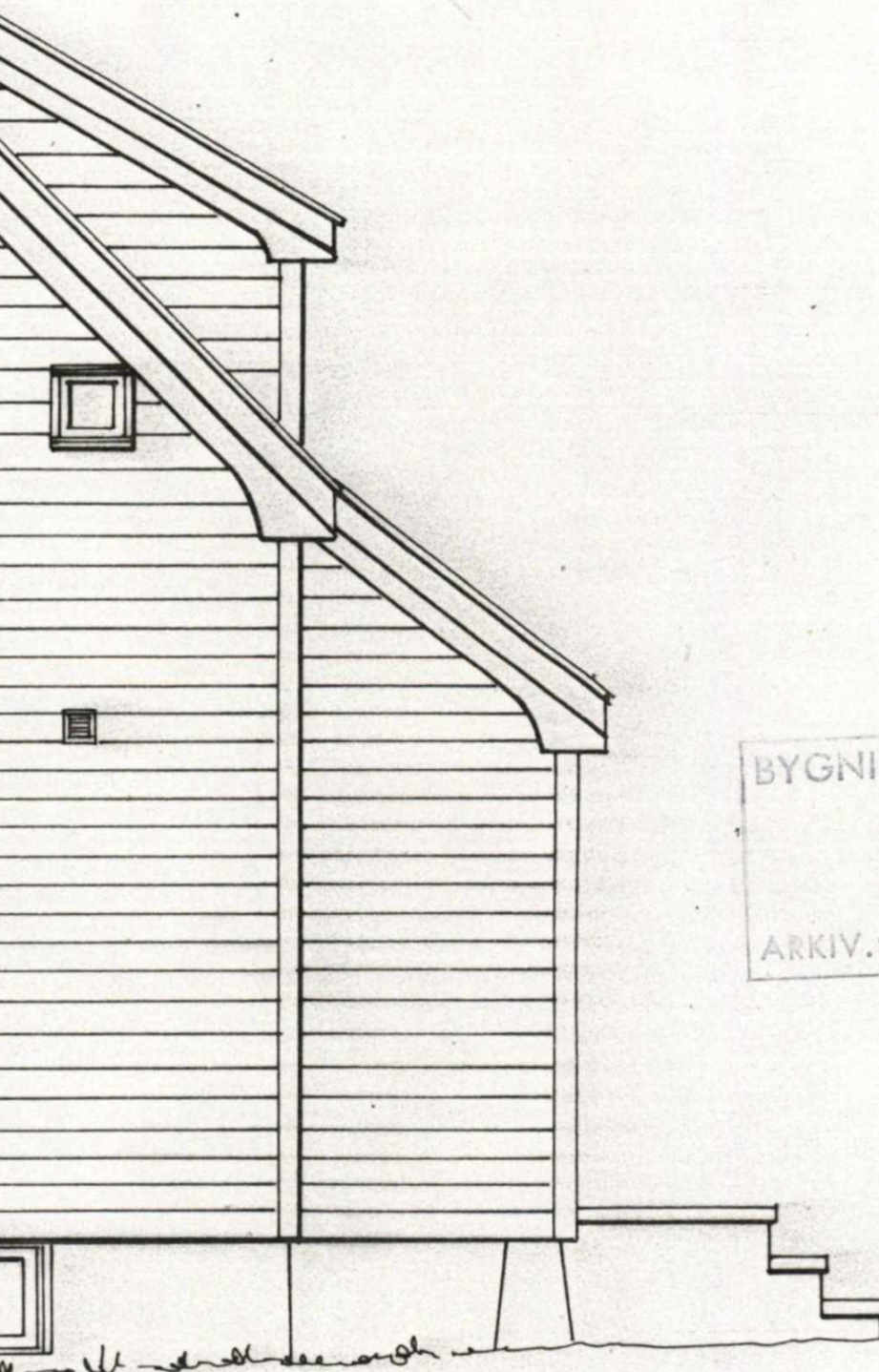
BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 04. 82
511-14/59
ARKIV.....

VILLAVEIEN I,
V. NØSTE, LIER
HR. OG FRU ABRAHAMSEN
Oppmåling
Fasade øst
M=1:50 25.3.1982
Erik Rasmussen
arkitekt m.n.a.l.

ud. K. *[Handwritten signature]*

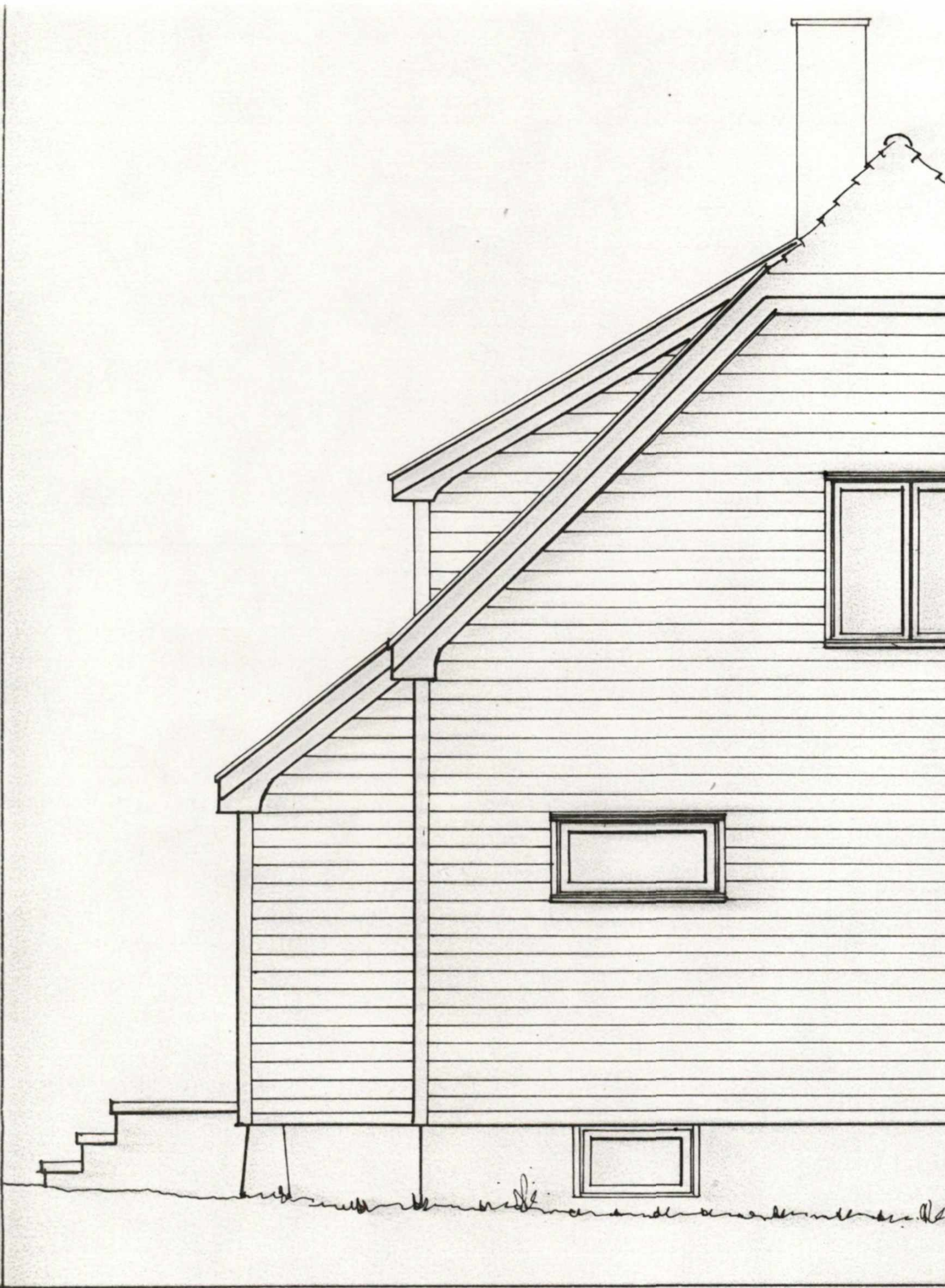


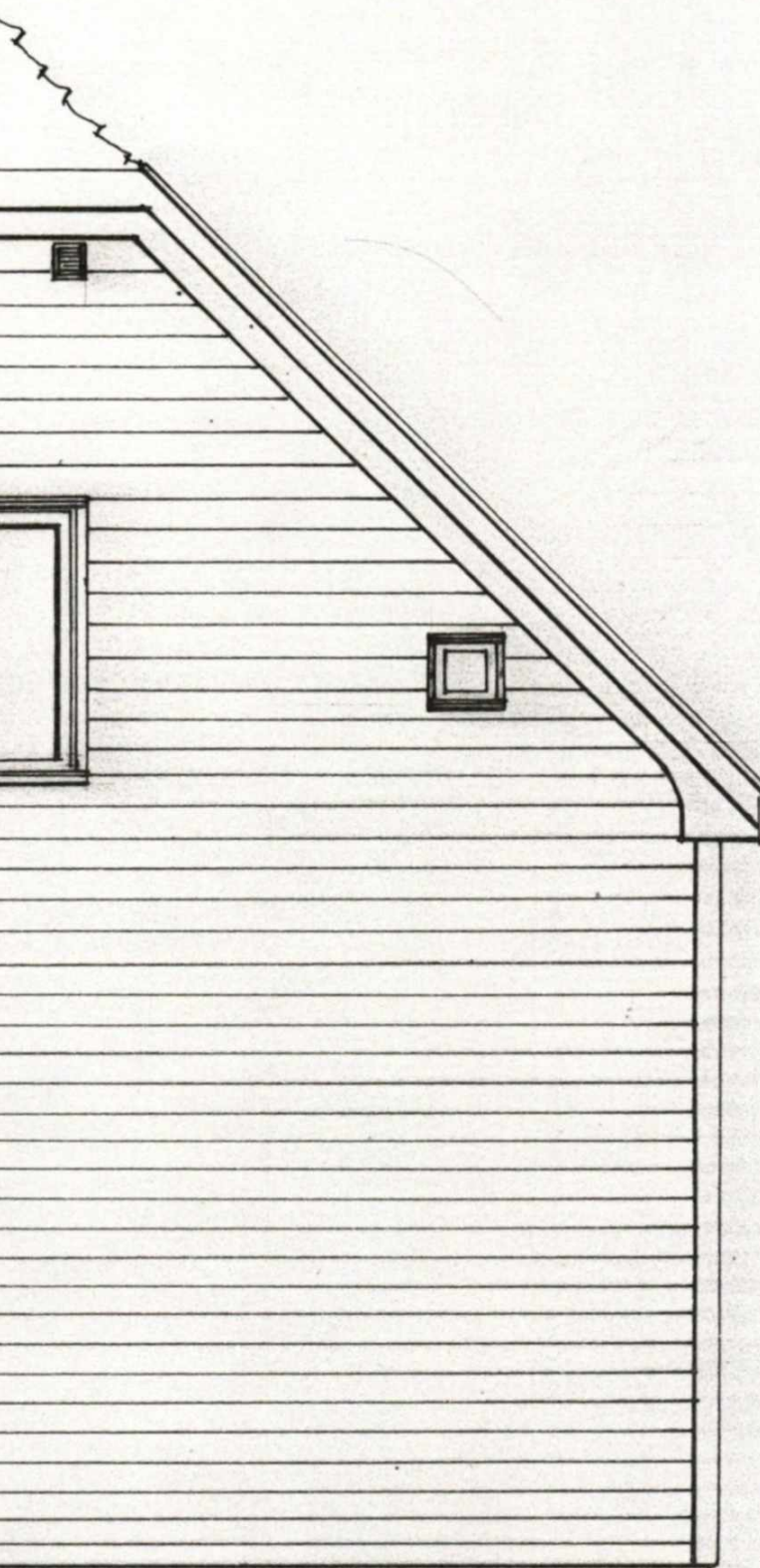
Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or note, which is partially obscured and difficult to read.



BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 04. 82
ARKIV...511-14/59.....

VILLAVEIEN I, V. NØSTE, LIER
HR. OG FRU ABRAHAMSEN
Oppmåling
Fasade nord
M=1:50 25.3.1982
Erik Røncke arkitekt m.a.a.

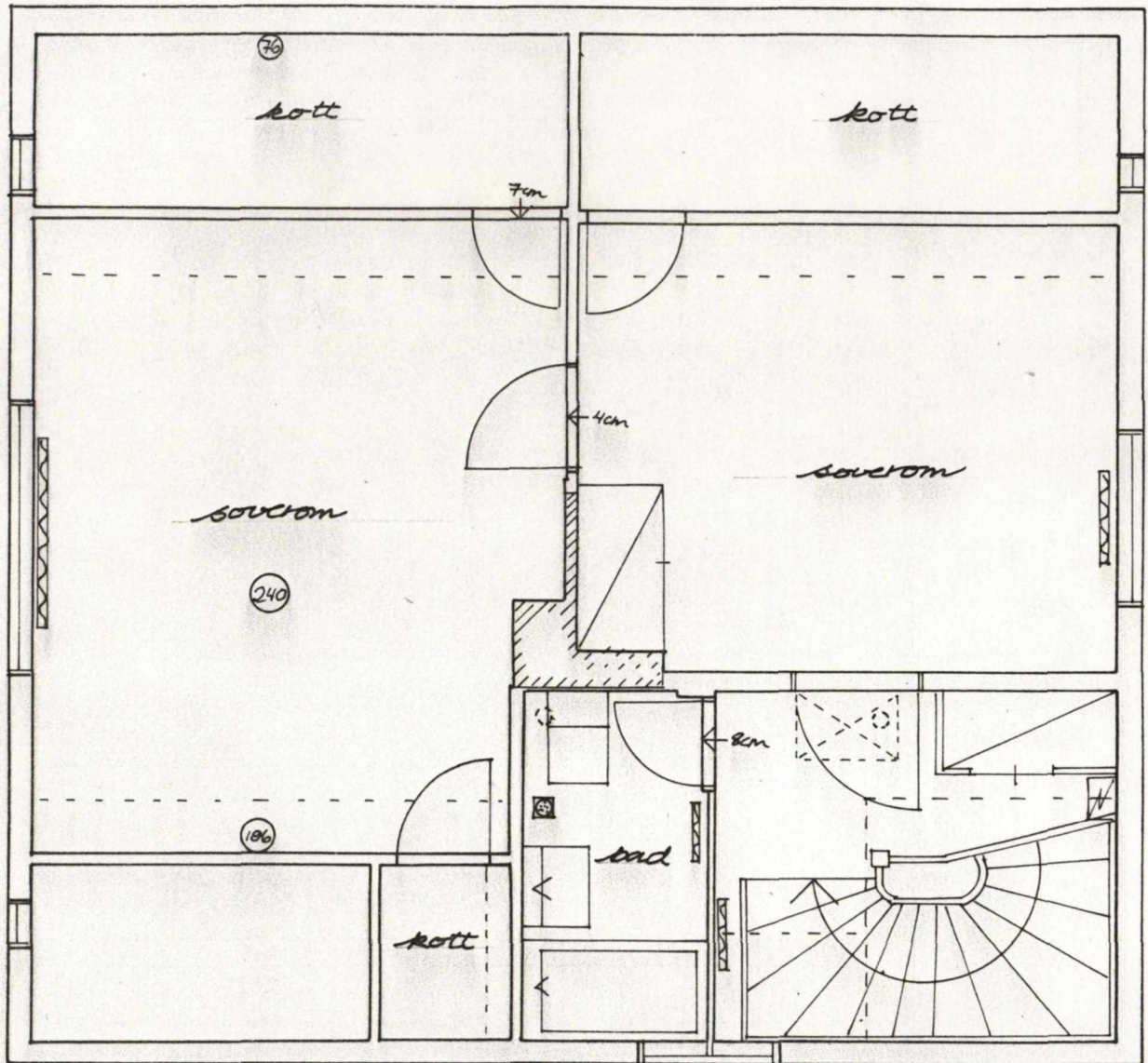




BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 04. 82
ARKIV 511-14/59.....

VILLAVEIEN I, V. NØSTE, LIER
MR. OSFRU ABRAHAMSEN
Oppmåling
Fasade syd
M=1:50 25.3.1982
Eirik Rønne arkitekt m.a.l.

Handwritten scribbles at the bottom left of the page.



BYGNINGSSJEFEN I LIER

07. 04. 82

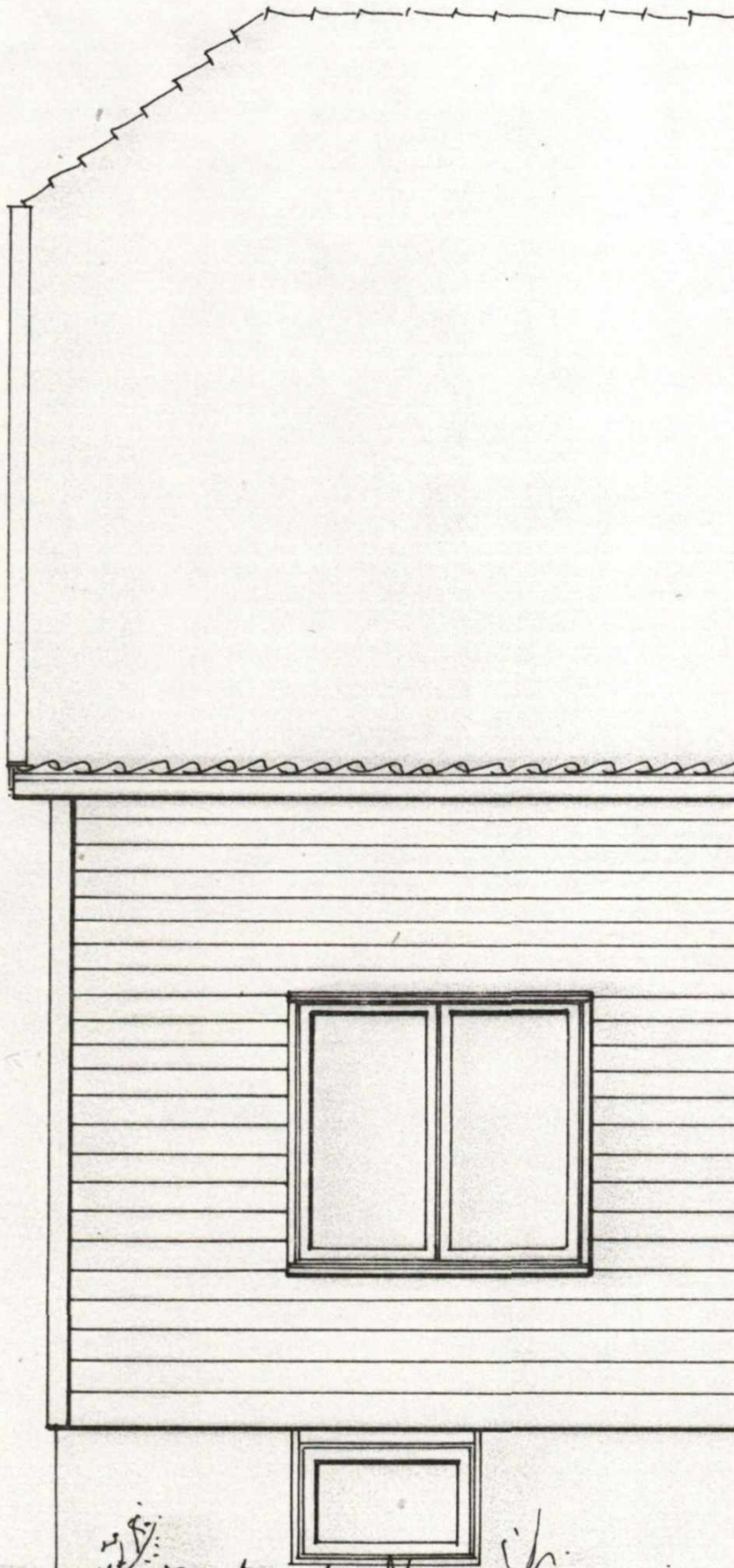
ARKIV: 511-14/59

VILLAVEIEN 1, V. NØSTE, LIER - FRANK ABRAHAMSEN OG FRU, Oppmåling 2de etasje - M = 1:50 - 23.3.82 - ark. m.n.a.l. Erik Røncke

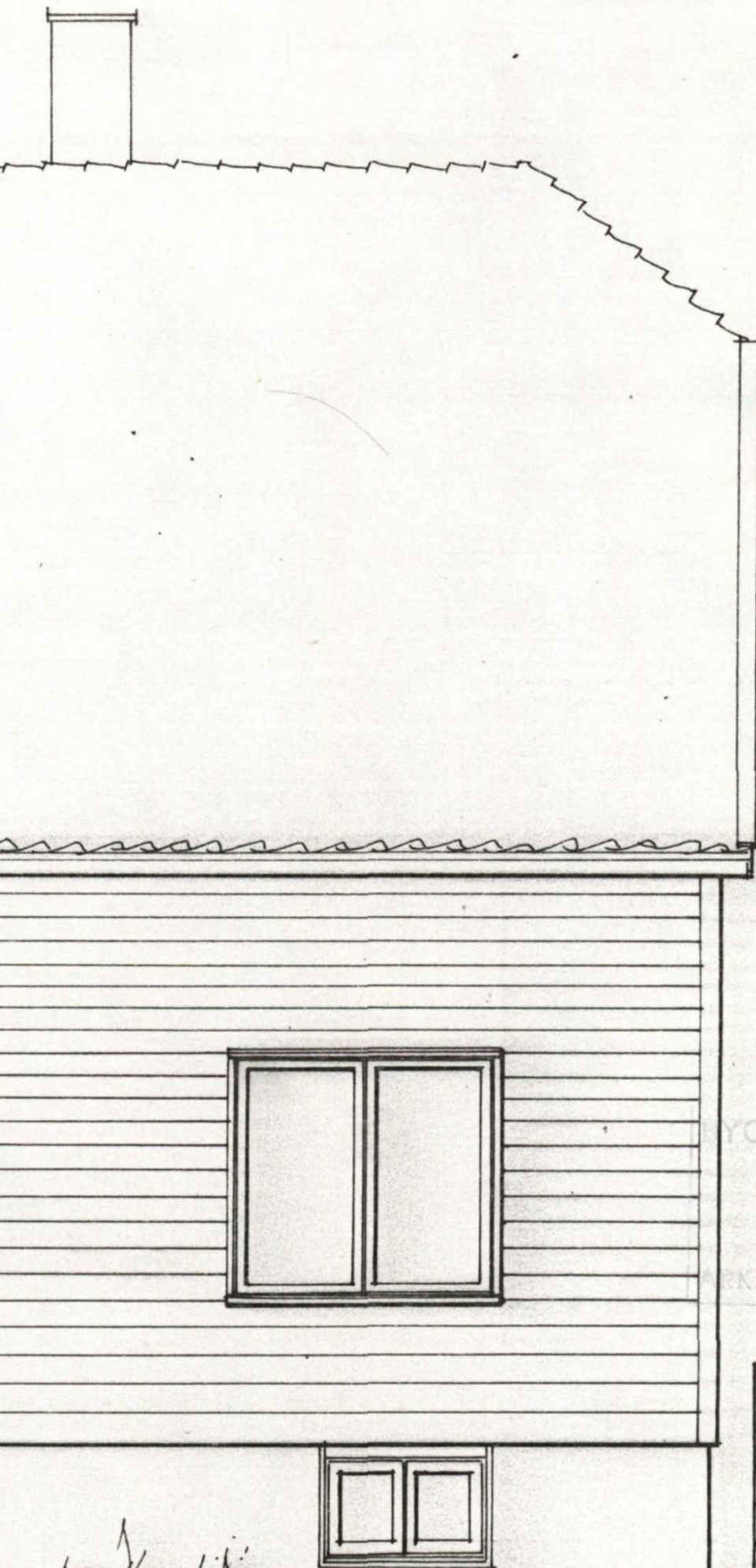
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Hand-drawn architectural sketch of a building facade. The drawing shows a vertical wall on the left, a roofline with a gabled section on the left and a flat section on the right, and a main wall with horizontal siding. A double window is centered on the siding, and a smaller window is located below it. The drawing is done in black ink on a light background.



BYGNINGSSJEFEN I LIER

07. 04. 82

ARKIV 511-14/59

VILLAVEIEN 1,
V. NØSTE, LIER

HR. OG FRU ABRAHAMSEN

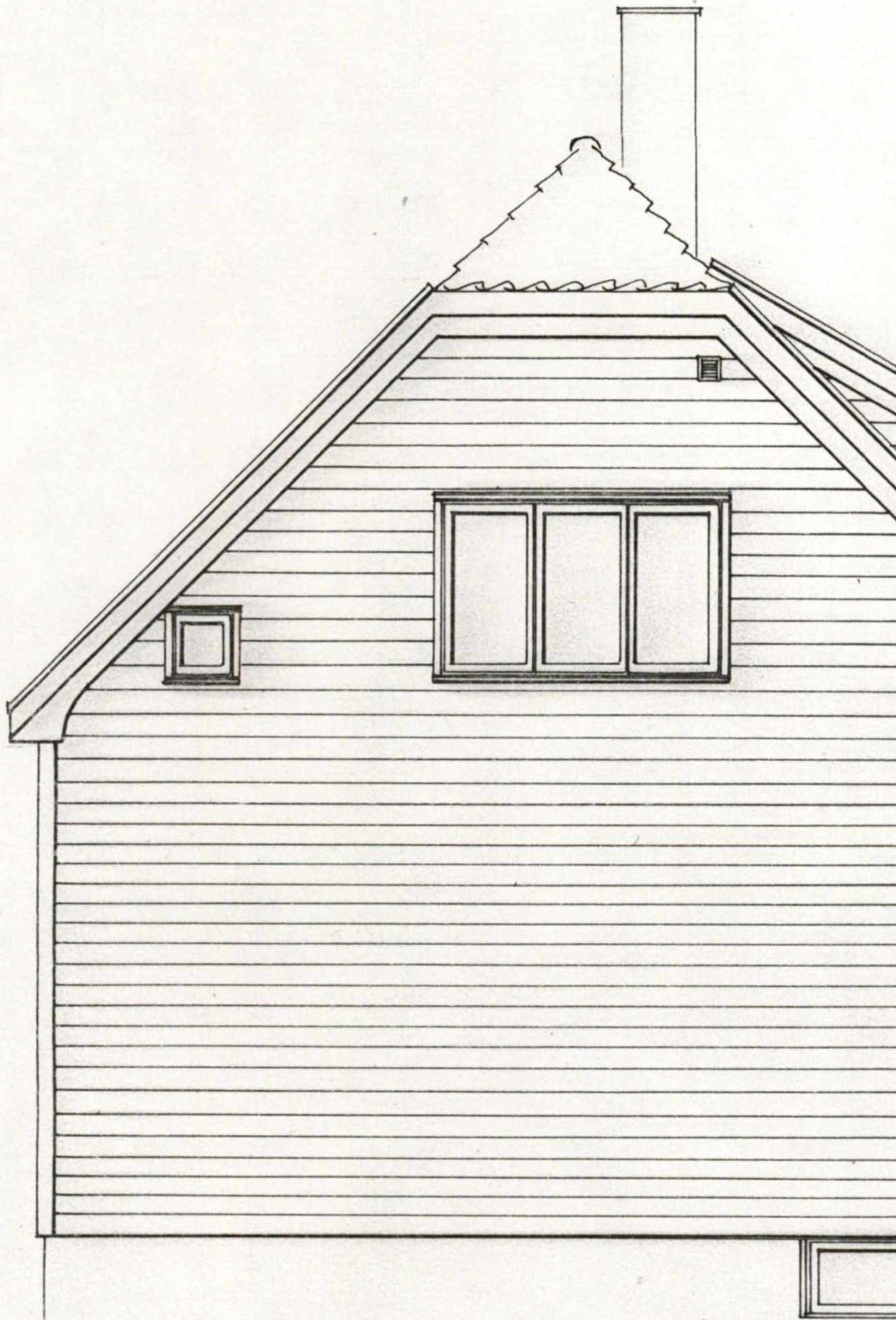
Oppmåling

Fasade øst

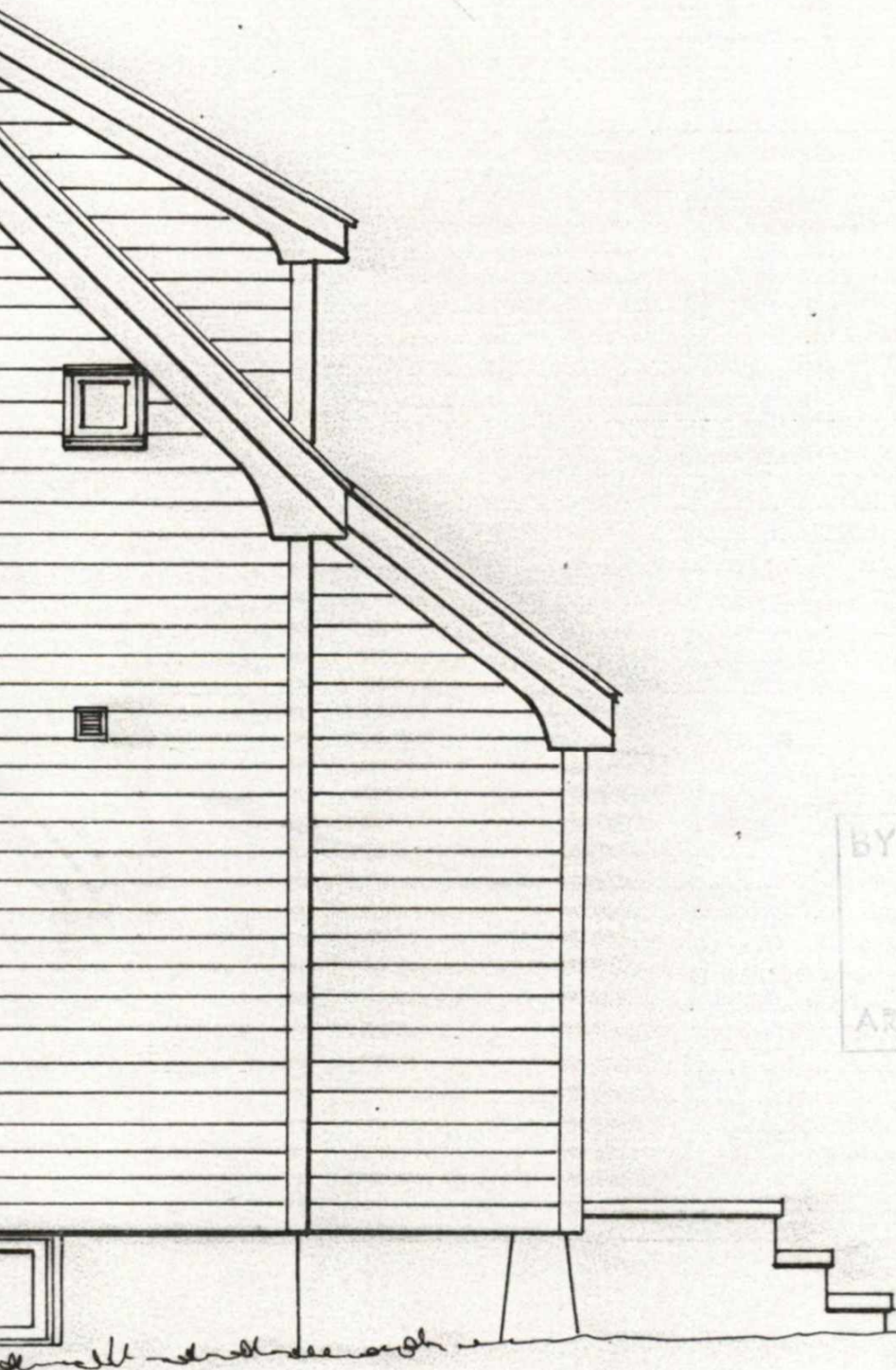
M=1:50 25.3.1982

Erik Romo
arkitekt m.n.a.l.

Handwritten signature and notes at the bottom left of the drawing.



Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or note.



BYGNINGSSJEFEN I LIER

07. 04. 82

ARKIV 511-14/59

VILLAVEJEN I,
V. NØSTE, LIER

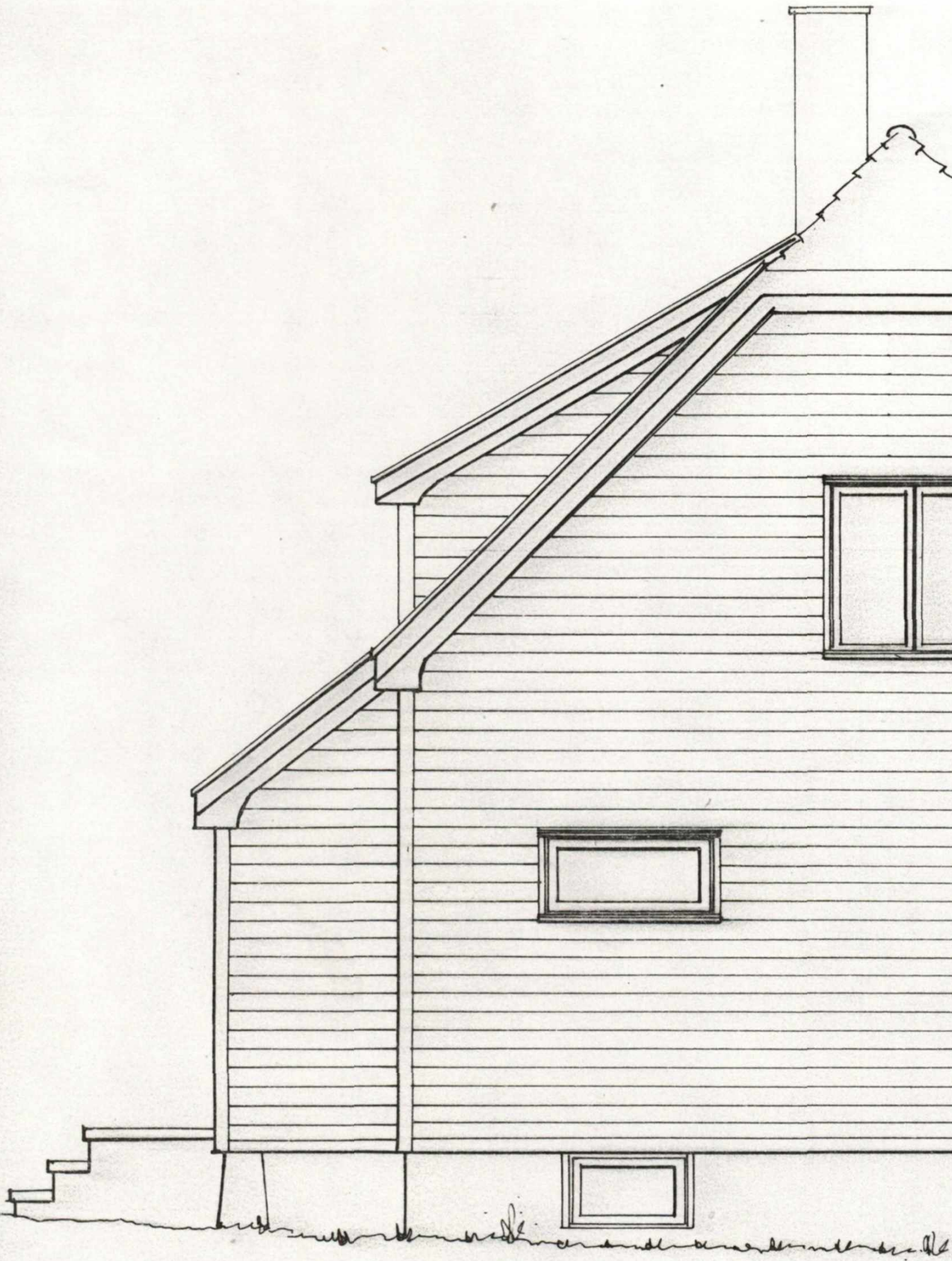
HR. OG FRU ABRAHAMSEN

Oppmåling

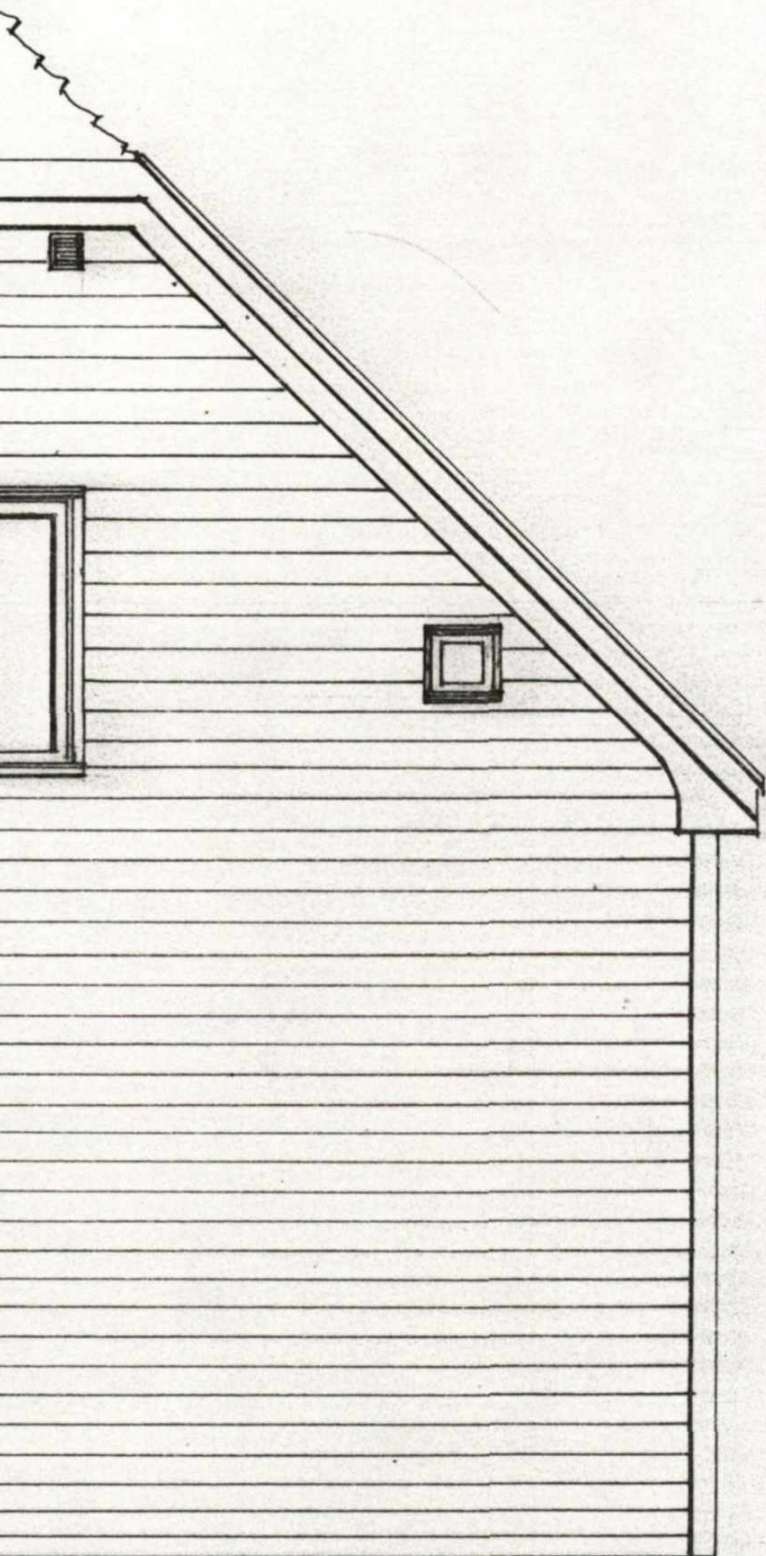
Fasade nord

M=1:50 25.3.1982

Erik Rønneke
arkitekt m.m.a.l.



Handwritten signature or text at the bottom of the drawing.



BYGNINGSSJEFEN I LIER

07. 04. 82

ARKIV...511-14/59.....

VILLAVEIENI,
V. NØSTE, LIER
HR. OSFRU ABRAHAMSEN

Oppmåling

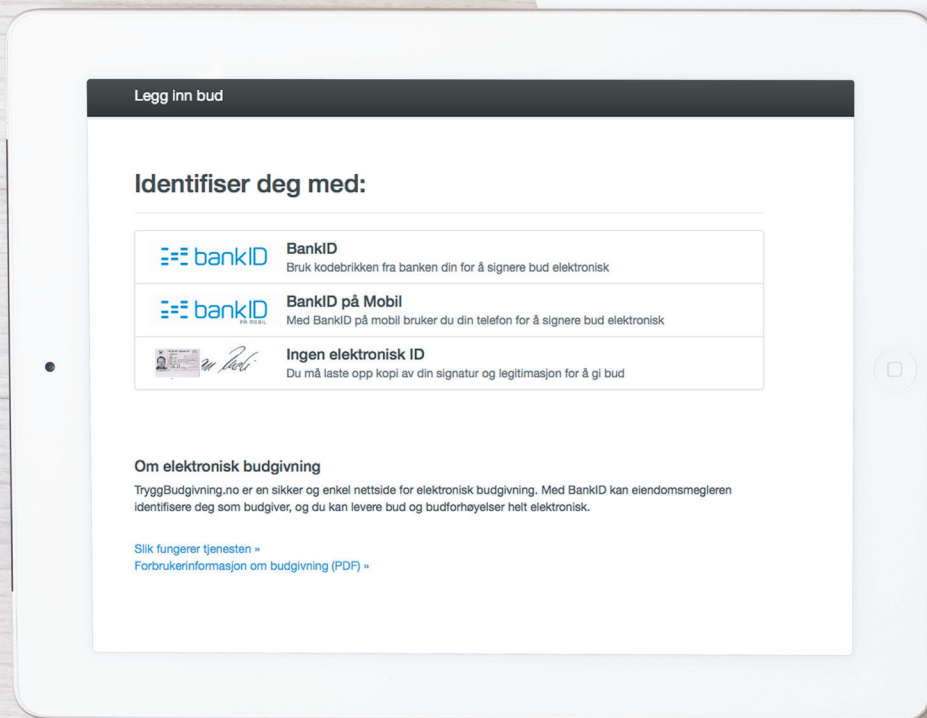
Fasade syd

M=1:50 25.3.1982

Eiv Rønne
arkitekt m.a.l.

Handwritten signature or notes at the bottom left of the page.

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276365/ogbbsdvzd>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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 salgssopplysninger, 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 eiendomsmeglere 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 salgssoppgaven, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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.



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