

Æ

# Fetveien 2180

1910 Enebakkneset • Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

E

finne ditt nye hjem

E



## Torje Olsen Slettli

DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER | PARTNER

90 80 89 80  
tsl@eie.no  
EIE Kongsvinger

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	96
Kort om oss .....	131

### **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

Fetveien 2180, 1910 Enebakkneset

## MATRIKSEL

Gnr. 476 Bnr. 18 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 230 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 140 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 90 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 51 kvm

## AREAL

Primærom: 137 kvm, Bruksareal: 230 kvm, BRA-i: 140 kvm , BRA-e: 90 kvm , TBA: 51 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

3

## BYGGEÅR

1971

## TOMT

Eiet tomt 1808 kvm

## PRISANTYDNING

3 590 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Pål Einar Sommeling Takstdato: 18.02.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,-))

kr 90 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 680 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 544 pr. år Mat/ restavfall, feiing, oppmøtegebyr, kontroll og tilsyn, slam/septik.

## EIER

Bent Olav Nydahl

## Beskrivelse

### PARKERING

Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Enebakkneset, en flott plass langs bredden av Glomma i Lillestrøm kommune. Området er kjent for sin fantastiske natur, rolige atmosfære og historiske betydning.

Med nærhet til marka inviterer Enebakkneset til en rekke utendørsaktiviteter og naturopplevelser. Her kan besøkende nyte fredelige spaserturer langs elvebredden, utforske de omkringliggende stiene, eller se på båtene som glir forbi på Glomma.

I tillegg til å være et naturskjønt tilfluktssted, fungerer Enebakkneset som et viktig rekreasjonsområde for lokalbefolkningen i Lillestrøm kommune. Mange benytter seg av områdets grillplasser, lekeområder og båthavner for å tilbringe kvalitetstid med familie og venner.

Du kan ta dagligvarehandelen på Joker Gan eller Bunnpris som ligger 10-13 minutter med bil fra boligen.

### BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av landige omgivelser med eneboligbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 1808 kvm

Enebolig beliggende på Ytre Enebakkneset i Lillestrøm kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass. Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje har i tillegg påbegynt lagerloft. Garasjerom i U.etasje og frittstående garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse blir benevnt som åpent areal.

### ADKOMST



Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

#### SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Dalen skole (1-7 kl.) ligger 10 minutter med bil fra boligen. Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 17 minutter med bil fra boligen.

Sørumsand og Mysen videregående skole ligger 27 og 31 minutter med bil fra boligen.

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Enger busstopp ligger rett i nærheten og tilbyr linje 490. Ellers har du Svingen stasjon som ligger 18 minutter med bil fra boligen og tilbyr linje R14.

Til Oslo Lufthavn Gardermoen bruker du 50 minutter med bil.

#### FRITIDSTILBUD

Det er nærhet til en rekke tjern slik som langtjernet, bråtatjern, bølertjern og orloktjern. På Bølertjern kan du bade på Hella badeplass.

Du kan også utforske alle de flotte turstiene i Minjarudkollen, trøgstadstien, høgåsrunnen og kaståsen i Fet.

For de historieinteresserte er det mulig å oppdage gamle gårdsbruk, gravhauger og andre arkeologiske funn som vitner om områdets lange historie.

## Innhold

#### INNEHOLDER

Enebolig over 2 plan. Adkomst via inngangsparti i U.etasje. Boligen består i U.etasje av entre/trapperom, baderom, vaskerom, toalettrom, soverom og bod samt garasjerom. 1.etasje inneholder trapperom/gang, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.

#### BYGGEMÅTE

Boligen ble oppført i 1970/71, ferdigstilt i 1971. Gulvflater i U.etasje av betong og etasjeskillere av mur/lettklinkerbetong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form utvendig teknet med platekledning av metall.

#### PRIMÆRRUM

Primærrom: 137 kvm

#### BRUKSAREAL

Bruksareal: 230 kvm

## Standard

#### STANDARD

Våtrom - Baderom:

Baderom fra 2015 (merking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Høyskap og innredning med 2 servanter med ett greps armaturer. Speil med belysning på vegg samt dobbel stikkontakt i høyskap. Dusjkabinett med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert på vaskerom (over luke i himling, over bereder).

Våtrom - Vaskerom:

Vaskerom fra 2015 (merking i sluk). Flislagt gulv med varme og delvis flislagte vegger, forøvrig malte overflater på vegger. Benkeplate med utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og 2 stikkontakter på vegg. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber langs vegger og under utslagsvask. Avløpsrør av typen pvc. Trykktank for borevann samt hovedstoppekran er plassert under benk. Varmtvannsbereider fra 2005 på 287 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Sentralstøvsuger er montert på vegg. Luke i himling (over bereder) med adkomst til fordelerstokker for rør i rør system, med stoppekraner.

Kjøkken:

Gulvflater med fliser samt gulvvarme. Trepanel og malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy. Overskap og fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Heltre benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur samt bred induksjons koketopp (med innebygget komfyrvakt). Stedvis flislagt over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget dampovn, stekeovn og varmeskap (med 2 skuffer). Innebygget kaffemaskin, oppvaskmaskin og vinskapp. Integreert kjøleskap med fryserdel. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av kobber og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Kjøkken har også utgang til terrasse.

Toalettrom:

Toalettrom. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Servant med ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Vannrør og avløpsrør av typen skjult anlegg.

Øvrige rom:

Gulvflater med parkett og fliser. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel og malte overflater i himlinger, med downlights i enkelte rom. Innerdører har profilerte

dørblader. Utgang fra kjøkken til terrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - bad:

Fallforhold (gulv): Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 2/5 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 2 mm til sluk under dusjkabinett og 5 mm til sluk for et eventuelt badekar.

Våtrom - vaskerom:

Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Vannrør: TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert over himling, uten bruk av tett fordelskap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen. Fallforhold (gulv): Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 4/5 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 4 mm til sluk ved dør og 5 mm til sluk ved bereder.

Kjøkken:

Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Innredning: TG 2 gjelder kun vridning på benkeplate, ved siden av oppvaskkum. Benkeplate må festes bedre (skrus nedtil benkeskap).

Toalettrom:

Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Øvrige rom:

Overflater gulv: TG 2 gjelder stedvise sprekker i parkettgulvets sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal svikt i gulv, spesielt mellom trapperom og spisestue i 1.etasje.

Rom under terreng:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. anbefaler mer kontrollerbar ventilering. Overflater gulv: Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser i entre/trapperom. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget. Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Vegger i U.etasje er stedvis utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i entre/trapperom (under trapp). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 44,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 7,3 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Innvendige trapper:

Innvendige trapper: Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Håndrekk skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

Etasjeskiller - 1.etasje:

Skjevhetmåling: Det er målt skjevheter i spisestue og i stue utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 24 mm i spisestue og 11 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Tekniske anlegg:

Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Alder på varmtvannsbereider har passert mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert over luke i himling på vaskerom (over bereder), uten bruk av tett fordelskap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.

Dører og vinduer:

Vinduer: TG 2 gjelder kun vinduer fra byggeår. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Annet: Dørvridere/låskasser til entredør og terrassedør på kjøkken er slitt og bør skiftes.

Yttertak:

Takgjennomføringer: Beslag rundt skorstein og luftehatt har synlige slitasesymptomer. Beslag bør fornyes og eventuelle følgeskader utbedres. Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Enkelte beslag og vindskier bærer preg av høy slitasje. Utbedring/utskifting og overflatebehandling må påregnes.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger innflytningsattest datert 20.10.1972.

Det foreligger byggetillatelse om montering av varmeanlegg/ildsted, røykkanal og ansvarsrett for arbeidet datert 27.09.1996.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av frittstående garasje samt tilbygg til enebolig på gnr./bnr. 76/18, Fetveien 2180 den

30.08.2012.

Avvik dagens bruk fra byggetegning: Under etg.: Det som er definert i byggetegning som " Redskap, Vask/tørkerom, klær, mat og vf er i dag: Soverom, gang, bad, wc, bod, vaskerom og entre. Inngangen er også endret. 1.etg. 2 av soverommene er slått sammen til et soverom og bad er innlemmet i kjøkken. Det er lagd utgang fra kjøkken til uteareal.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på vaskerom. Hovedbryter har 3 x 50 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

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

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, varmpumpe og gulvvarme, kombinert med klebersteinsovn og peis. Garasjen er også oppvarmet

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 544 pr. år Mat/ restavfall, feiing, oppmøtegebyr, kontroll og tilsyn, slam/septik.

Fakturert beløp for 2023 var 9 676 kr.

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

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 1612 kr i året.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eiendomsskatt, kommunale avgifter, strømbruk, forsikringer, TV og bredbånd, m.m. Listen er ikke uttømmende.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom, vaskerom, toalettrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert på vaskerom, over luke i himling (over bereder). Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Stakeluke for avløpsrør er plassert bak inspeksjonsluke i entre/trapperom, på vegg mot badetom (under trapp). Boligen har borevann og septiktank. Borebrønn og septiktank ble byttet i 2014/15. Varmtvannsbereeder fra 2005 på 287 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Varmepumpe fra 2021 er plassert på vegg i stue. Sentralstøvsuger er montert på vegg på vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarslerer er montert i himlinger.

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

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Utdrag hentet fra selgers egenerklærings skjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalt rehabilitert hele kjeller med vask og våtrom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja.

Firmanavn: Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Total rehabilitert.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Kommentar: All dokumentasjon.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Total rehabilitert.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Garasje oppført 2014/15

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrasse oppført 2014/15.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Kommentar: Ja, 2 år gammelt.

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

Nei.

Kommentar: Opplegg for 3 fas på hus og garasje.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Kommentar: Hele kjeller er nybygget med senk og etterstøp, nye gulv med varme.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Kommentar: Alle arbeider er meldt og hatt ettersyn.

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)?

Ja.

Kommentar: Veirett opp til skogseiendom.

## RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Utdrag hentet grunnbokensutskriften:

2000/6266-1/8 Jordskifte

19.04.2000

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 12:10 av Dag Finstad

Dokumentet er bestilt og kan ses hos megler.

2009/497257-2/200 Best. om adkomstrett

07.07.2009

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:476 Bnr:3

Overført fra: 0227-76/24

Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 12:10 av Dag Finstad

Denne servitutten omhandler blant annet følgende:

Eier av Gnr. 76, Bnr. 3 har rett til traktorvei langs den nord-vestlige grensen av Gnr. 76, Bnr. 24, slik at adkomst for uthenting av tømmer sikres. Plassering av veien vil ligge på Gnr.

76, Bnr. 3. Eier av Gnr. 76, Bnr. 18 plikter å sette veien i stand tilsvarende fremkommelighet for traktor når planlagt arbeid med spregning/oppsett av garage påbegynnes. Vedlikehold av traktorveien er forbeholdt eier av Gnr. 76, Bnr. 3.

Dokumentet er bestilt og kan ses hos megler.

## UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann eller avløp.

## REGULERING

Eiendommen ligger på område med gul støysone fra vei.

Eiendommen ligger på LNRF område, tiltak for stedb. næring, nåv.

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner>

## ODEL OG KONSESJON

Nei.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,-))

-----  
kr 90 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 680 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## **BOLIGSELGERFORSIKRING**

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

## **BETALINGSBETINGELSER**

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

## **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.15 900)  
Oppgjør (Kr.5 500)  
Markedspakke 3 - Styling Rådgivningstime (Kr.2 000)  
Provisjon (Kr.33 300)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Foto (Kr.7 750)  
Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)  
Totalt kr. (Kr.92 517)

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**

77-24-0014

## **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 bygnings-sakkyndiges 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).

#### **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**

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Binh Nguyen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Binh Nguyen  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmegler  
Mob: 99 48 88 66 / E-post: binh@eie.no

Torje Olsen Slettli  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 90 80 89 80  
[/ E-post: tsl@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?























































**Miele** W Classic  
Eco

VASKEPULVER  
FAGGET TØY





































































































FLYTTEESKE



3. Kn.  
BYPAS  
S-1000















# Fetveien 2180, 1910 ENEBAKKNESET

## Enebolig - U.etasje



Ordernr. 15051820

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE 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](http://www.kundebarometer.no)

# Fetveien 2180, 1910 ENEBAKKNESET

## Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15051820

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fetveien 2180  
1910 ENEBAKKNESET  
Gnr./Bnr.: 476/18  
Lillestrøm kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 230 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 230 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 05.02.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

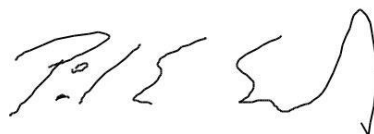
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 92235105

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	05.02.2024
Referansenummer	15051820
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0014
Hjemmelshaver/selger	Bent Olav Nydahl
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Bent Olav Nydahl
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	+5 °C
Rapportdato	18.02.2024 22:51

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fetveien 2180
Postnummer/sted	1910 ENEBAKKNESET
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	476/18
Tomt	Eiet tomt: 1808 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1971		

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Ytre Enebakkneset i Lillestrøm kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass. Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje har i tillegg påbegynt lagerloft. Garasjerom i U.etasje og frittstående garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse blir benevnt som åpent areal.

Enebolig over 2 plan. Adkomst via inngangsparti i U.etasje. Boligen består i U.etasje av entre/trapperom, baderom, vaskerom, toalettrom, soverom og bod samt garasjerom. 1.etasje inneholder trapperom/gang, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom. Gulvflater med parkett og fliser. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel og malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Badetrom, vaskerom og toalettrom. Utgang fra kjøkken til terrasse.

Boligen ble oppført i 1970/71, ferdigstilt i 1971. Gulvflater i U.etasje av betong og etasjeskillere av mur/lettklinkerbetong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form utvendig tekket med plateledning av metall. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og gulvvarme, kombinert med klebersteinsovn og peis. Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



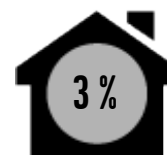
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - W.c		Ventilasjon	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Annet	14	
Yttertak - Hovedtak		Takgjennomføringer	14	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	14	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	84			84	51
	Trapperom/gang, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.				Delvis overbygget terrasse.
U.etasje	56	25		81	
	Entre/trapperom, badrom, vaskerom, toalettrom, soverom og bod.	Garasjerom.			
Garasje		65		65	
		Frittstående garasje.			
SUM	140	90		230	51
<b>Total bruksareal: 230 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen har også frittstående garasjebygning. Frittstående garasje og garasjerom i U.etasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal) grunnet kun utvendig adkomst. Garasje har i tillegg påbegynt lagerloft med en gulvflate på 43 m<sup>2</sup>. Terrasse blir benevnt som åpent areal. Til informasjon angis arealer for eksternt areal og åpent areal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 137 m<sup>2</sup> P-ROM og 28 m<sup>2</sup> S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).



# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra 2015 (merking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Høyskap og innredning med 2 servanter med ett-greps armaturer. Speil med belysning på vegg samt dobbel stikkontakt i høyskap. Dusjkabinett med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert på vaskerom (over luke i himling, over bereder).

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

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

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (i entre/trapperom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 41,8 % (relativ luftfuktighet - mengde vandamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 19,5 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 6,2 grader C (gitt temperatur hvor vandamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

### TG 2 Fallforhold (gulv)

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 2/5 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 2 mm til sluk under dusjkabinett og 5 mm til sluk for et eventuelt badekar.

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2015 (merking i sluk). Flislagt gulv med varme og delvis flislagte vegger, forøvrig malte overflater på vegger. Benkeplate med utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og 2 stikkontakter på vegg. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber langs vegger og under utslagsvask. Avløpsrør av typen pvc. Trykktank for borevann samt hovedstoppekran er plassert under benk. Varmtvannsbereder fra 2005 på 287 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Sentralstøvsuger er montert på vegg. Luke i himling (over bereder) med adkomst til fordelerstokker for rør i rør system, med stoppekraner.

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

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

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Til informasjon er det foretatt fuktmåling med pigger i treverk med egnet instrument av typen Protimeter, i tilstøtende rom til våtsone (i bunnsvill i bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser under 16 vektprosent (6 %).

### TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

### Vannrør

TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert over himling, uten bruk av tett fordelerkap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.

### Fallforhold (gulv)

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 4/5 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 4 mm til sluk ved dør og 5 mm til sluk ved bereder.

## Kjøkken - Kjøkken

---

Gulvflater med fliser samt gulvvarme. Trepanel og malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy. Overskap og fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Heltre benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur samt bred induksjons koketopp (med innebygget komfyrvakt). Stedvis flislagt over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget dampovn, stekeovn og varmeskap (med 2 skuffer). Innebygget kaffemaskin, oppvaskmaskin og vinskap. Integrert kjøleskap med fryserdel. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Delvis synlige vannrør av kobber og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Kjøkken har også utgang til terrasse.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning

TG 2 gjelder kun vridning på benkeplate, ved siden av oppvaskkum. Benkeplate må festes bedre (skrus nedtil benkeskap).

## Toalettrom (Ikke våtrom) - W.c

---

Toalettrom. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Servant med ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling av trepanel med downlights. Vannrør og avløpsrør av typen skjult anlegg.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner




TG 2

Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

## Øvrige rom

Gulvflater med parkett og fliser. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel og malte overflater i himlinger, med downlights i enkelte rom. Innerdører har profilerte dørblander. Utgang fra kjøkken til terrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillende ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

 Innerdører | Enkelte innerdører bærer preg av skjevheter.

 **TG 2** Overflater gulv | TG 2 gjelder stedvis sprekker i parkettgulvets sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal svikt i gulv, spesielt mellom trapperom og spisesstue i 1.etasje.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

U. etasje delvis under terreng.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Innerdører | Enkelte innerdører bærer preg av skjevheter.


 **TG 2** Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollert ventilering.

Overflater gulv | Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser i entre/trapperom. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Vegger i U. etasje er stedvis utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i entre/trapperom (under trapp). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 44,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 7,3 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).


## Loft - uinnredet / råloft

Kryploft med utvendig adkomst fra luke i gavlvegg. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er ikke etablert gulv på kryploft.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Klebersteinsovn med glassfronter i entre/trapperom. Peis med peisinnatts i spisestue/stue. Pipeløp av typen Leca-elementer.

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

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

## Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i malt/lakkert utførelse. Rekkverk av tre, i malt utførelse.


-  **TG 2**      Innvendige trapper      |      Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Håndrekk skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

## Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og stue.

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

-       Informasjon      |      Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 24 mm. Stue 11 mm.

-  **TG 2**      Skjevhetsmåling      |      Det er målt skjevheter i spisestue og i stue utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 24 mm i spisestue og 11 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

## Etasjeskiller - U.etasje


Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av entre/trapperom (etasjens lengderetning og bredderetning).

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

      Informasjon      |      Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Lengderetning 7 mm.  
Bredderetning 4 mm.

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

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetrom, vaskerom, toalettrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert på vaskerom, over luke i himling (over bereder). Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Stakeluke for avløpsrør er plassert bak inspeksjonsluke i entre/trapperom, på vegg mot badetrom (under trapp). Boligen har borevann og septiktank. Borebrønn og septiktank ble byttet i 2014/15. Varmtvannsbereder fra 2005 på 287 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Varmepumpe fra 2021 er plassert på vegg i stue. Sentralstøvsuger er montert på vegg på vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badetrom samt fra kjøkken. Røykvarslere er montert i himlinger.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

      Ventilasjon      |      Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggear.

 **TG 2**      Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Alder på varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert over luke i himling på vaskerom (over bereder), uten bruk av tett fordelskap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: U. etasje: 2,24 - 2,34 meter. 1. etasje: 2,41 - 2,42 meter.

## Elektrisk anlegg - EI-anlegg

---


Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på vaskerom. Hovedbryter har 3 x 50 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

Forenklet vurdering:

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

Selgers opplysninger:


Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2008 og 2015.  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja (2023)  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

## Brann

---


Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger og bærende konstruksjoner av malt murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

---

Vinduer av eldre type fra byggeår med trerammer har 1+1 lags glass (kun i garasjerom i U. etasje). Vinduer fra 2008 med trerammer har 2+1 lags glass. Terrassedører fra 2008 med trerammer har 2+1 lags glass. Entredør av typen trefiber har glassfelt.

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

Dører

### TG 2

Vinduer

TG 2 gjelder kun vinduer fra byggeår. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Annet

Dørvidere/låskasser til entredør og terrassedør på kjøkken er slitt og bør skiftes.

## Yttertak - Hovedtak

---

Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med platekledning av metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

### TG 2

Takgjennomføringer

Beslag rundt skorstein og luftehatt har synlige slitasjesymptomer. Beslag bør fornyes og eventuelle følgeskader utbedres.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Enkelte beslag og vindskier bærer preg av høy slitasje. Utbedring/utsifting og overflatebehandling må påregnes.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra kjøkken til delvis overbygget terrasse på 51 m<sup>2</sup>, med trapp til terreng. Gulvflater av terrassebord. Rekkverk av tre. Levegger av trepanel.

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


Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Grunnmur, fundamenter

---

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen betong/lettklinkerbetong, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.

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


 **TGIU**      Fundamenter      |      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.


Byggegrunn      |      Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

---

Drenering fra 2012/13. Stedvis synlig grunnmurspapp langs yttervegger.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

      Fuktmåling i lukkede konstruksjoner      |      Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i entre/trapperom (under trapp). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 44,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 7,3 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

## Stikkledninger og tanker

---

Stikkledninger av typen pvc, fra byggeår. Stakeluke for avløpsrør er plassert i entre/trapperom, på vegg mot baderom (under trapp).

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank



# Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning på 65 m<sup>2</sup> (6,69 x 9,69 m innvendig mål). Gulvflater av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har 3 leddporter med portåpnere og dør. Belysning i tak og stikkontakter på vegg. Varmepumpe er montert på vegg. Garasjen har i tillegg påbegynt lagerloft med en gulvflate på 43 m<sup>3</sup> (vegger/skråtak er forøvrig uinnredet).



TG 1

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

Frittstående byggverk

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Tegninger er fremvist.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Dokumentasjon fra boligperm er fremvist.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering. Datert: 2008 og 2015. Gjelder hele anlegget (skifte av innmat i sikringssskap).
Dokumentasjon på el-tilsyn	El-kontroll. Datert 2008.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Tilsyn ildsted. Datert 2021.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Egenerklæringsskjema	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfaglige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap Garasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



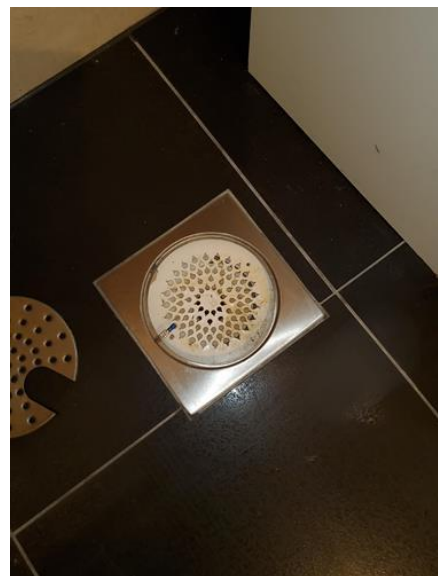
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom, under dusjkabinett. ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Vaskerom, ved bereder. ]



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



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Vaskerom, ved dør.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240014		
Adresse	Fetveien 2180				
Postnr.	1910	Sted	Enebakkneset		
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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	83341022		
Selger 1 Fornavn	Bent Olav	Etternavn	Nydahl		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalt rehabilitert hele kjeller med vask og våtrom

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Total rehabilitert

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Ja

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar All dokumentasjon

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Lokal murer våtromsarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Total rehabilitert

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

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Hele kjeller er nybygget med senk og etterstøp, nye gulv med varme

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Alle arbeider er meldt og hatt ettersyn

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Veirett opp til skogseiendom

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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](https://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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Nabolagsprofil

Fetveien 2180

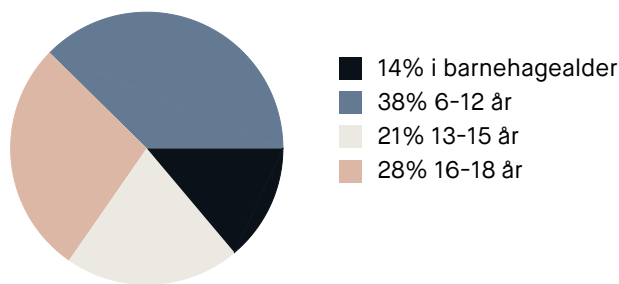
## Offentlig transport

🚉 Svingen stasjon Linje R14	19 min 🚶 17.2 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚶
🚉 Enger Linje 490	0 km

## Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 136 elever, 7 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	18 min 🚶 16.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	27 min 🚶 25.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	36 min 🚶 36.1 km

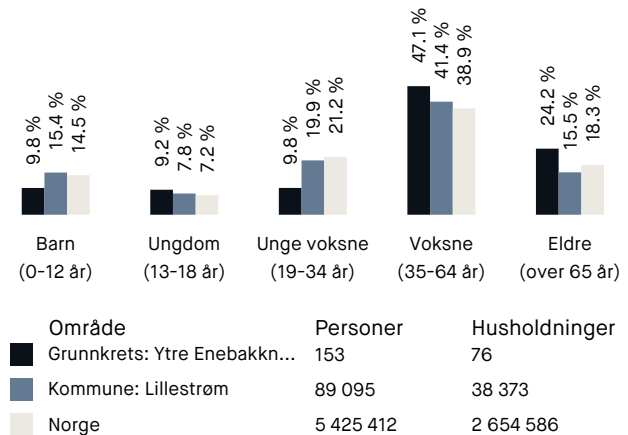
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

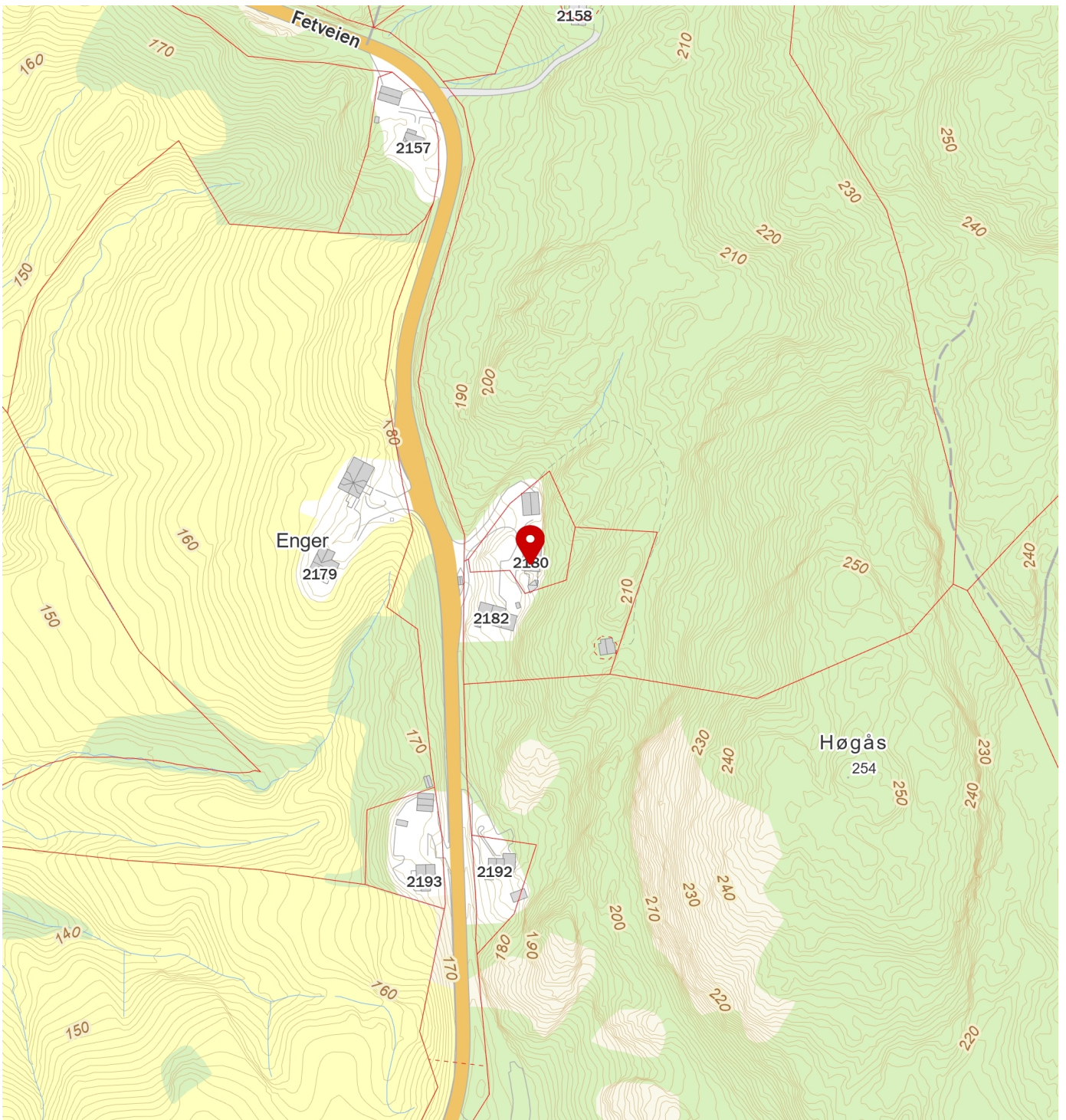
Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 🚶 9.1 km
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min 🚶 14.4 km
Ramstadsbogen barnehage (1-5 år) 86 barn	18 min 🚶 16.8 km

## Dagligvare

Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 9.9 km
Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 12.8 km

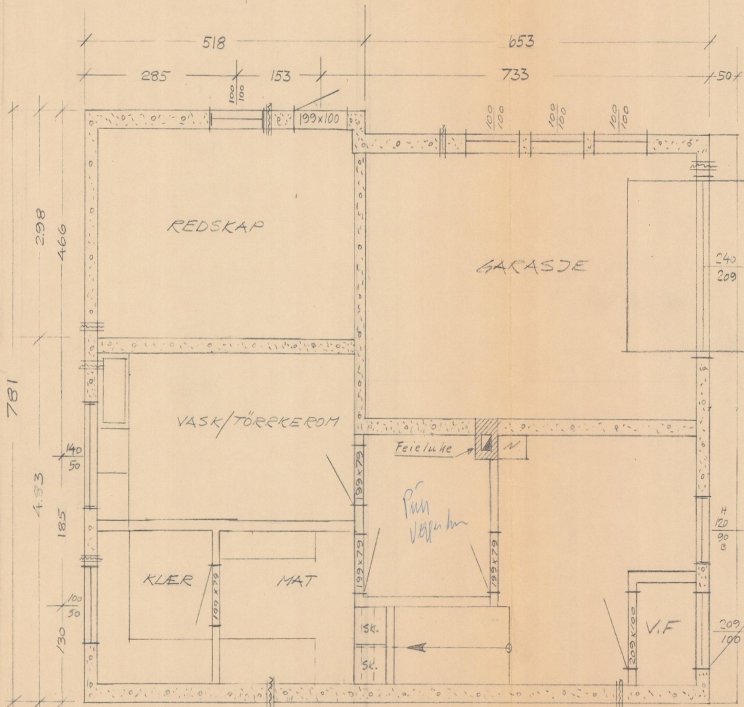
## Sport

🏟 Enebakneset idrettsplass Ballspill, fotball	19 min 🚶 1.4 km
🏟 Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 8.4 km
🏊 Spenst Fetsund	19 min 🚶
🏊 Sporty Fitness	20 min 🚶

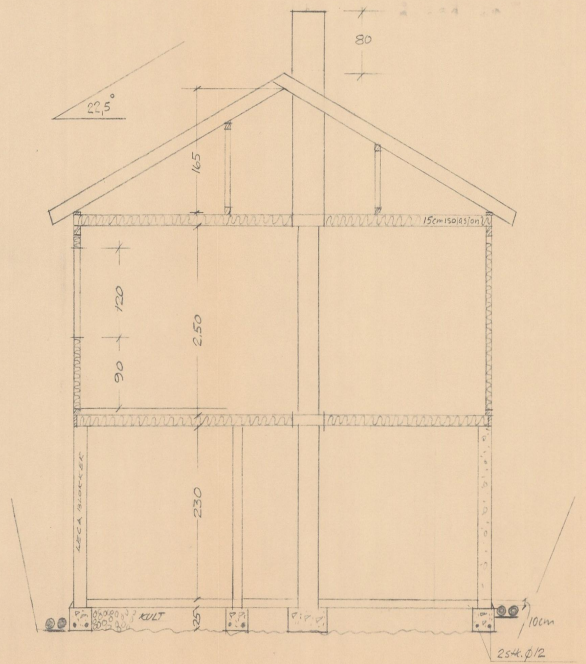


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

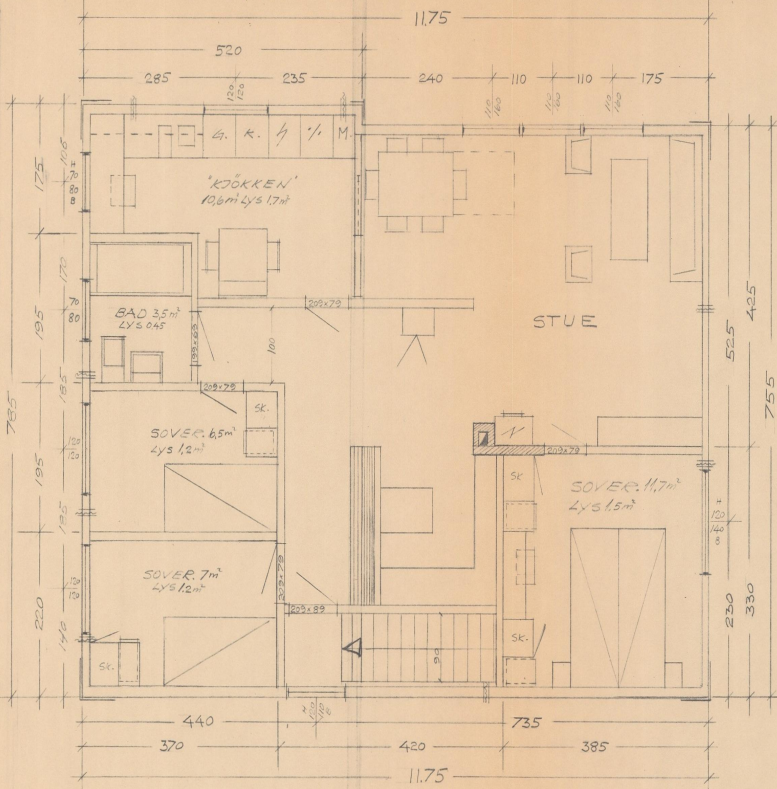
KJELLERPLAN



SNITTA-A

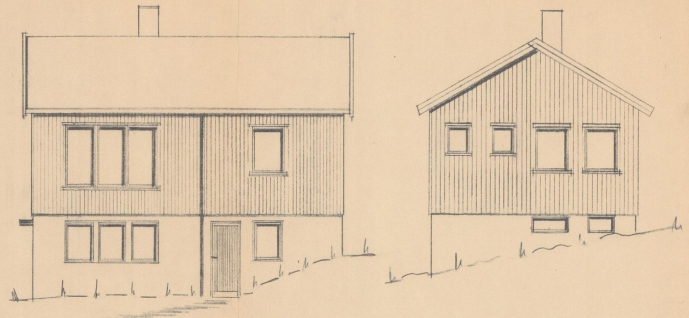


ETASJEPLAN



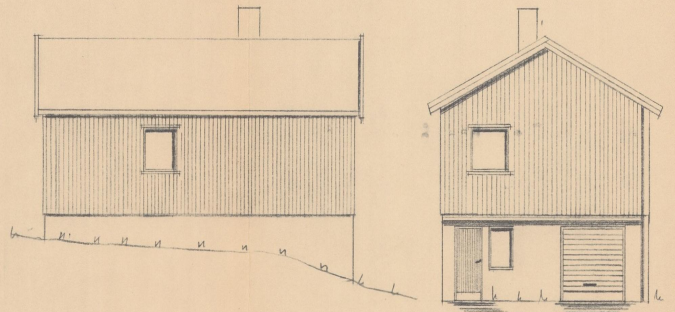
VEST

SYD



ÖST

NORD



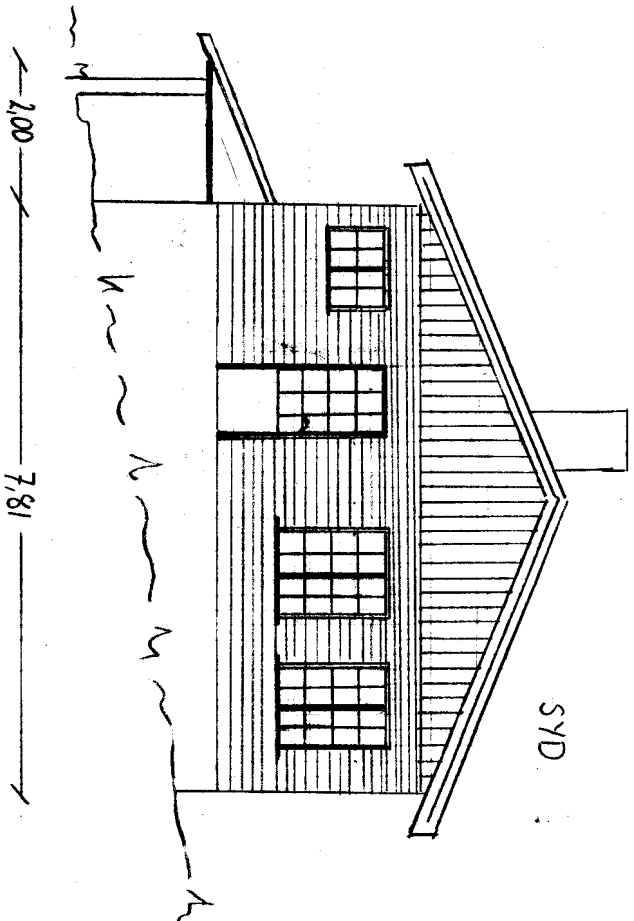
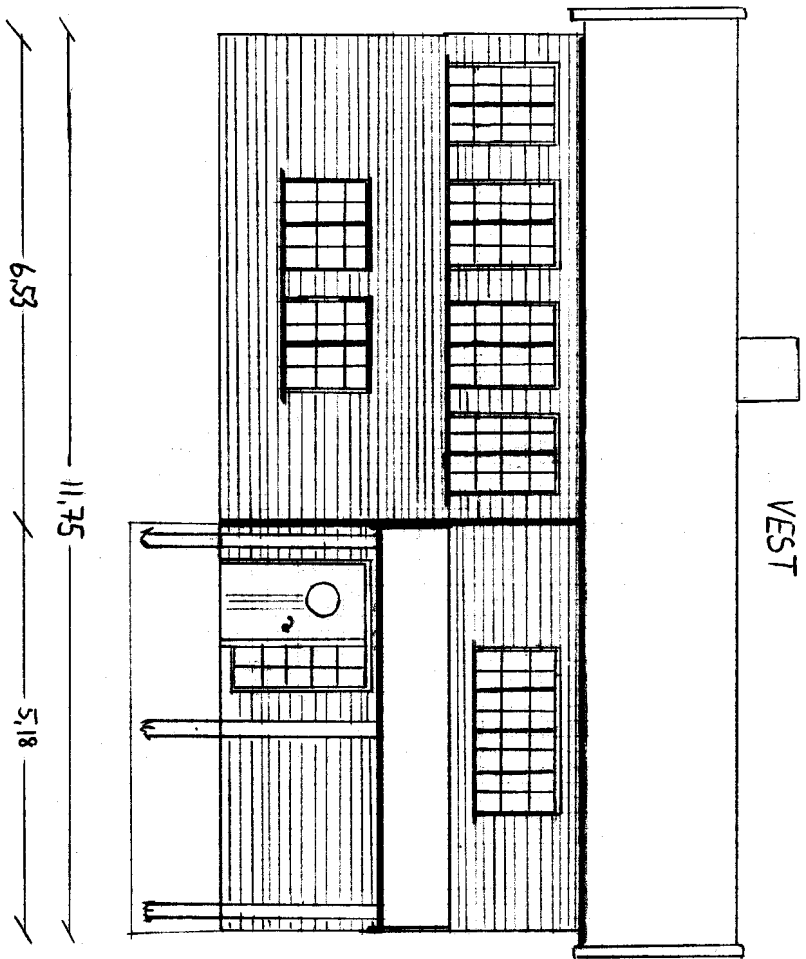
Approben  
Fet byggnadsråd

SAK Nr 28  
Reg. nr. 70





















ENEBOLIG PÅ PARSELL  
AV EIEND. ÅSHEIM Gnr. 74/14  
HK. KJELDORUD ENEBOLIGNESET

MÅL planer  
1:50  
MÅL snitt  
1:100

Vedlegg 1 E



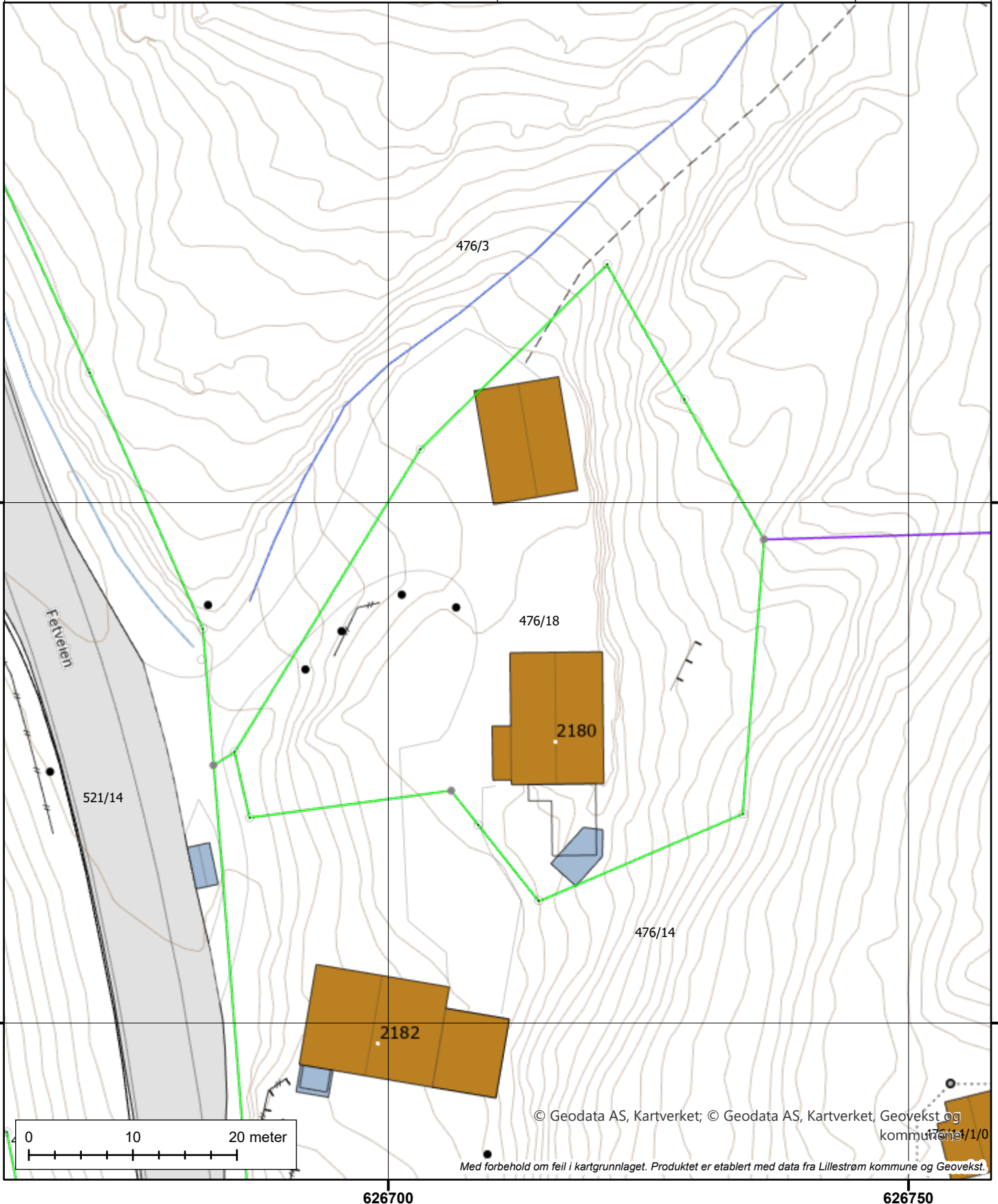
Tegnforklaring

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Bolig, uthus, landbruk              | Eiendomsgrenser  |  Nøyaktig               |
|  Fritids-/sesongbosted               |  |  Middels nøyaktig       |
|  Bygning, annen kjent type           |  Mindre nøyaktig      |  Mindre - lite nøyaktig |
|  Bygning uten matrikkelinformasjon   |  Unøyaktig            |  Omtvistet grense       |
|  Andre tiltak                        |  Hjelpelinje vannkant |  Hjelpelinje vegkant    |
|  Bygning tiltak, endring             |  Fiktive hjelpelinjer |  Hjelpelinje punktfaste |
|  Bygning tiltak, nybygg              |  |  |
|  Bygning tiltak, riving              |  |  |
|  Samferdsel tiltak                   |  |  |
|  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |  |  |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 07.02.2024



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/264/3263357/jhujtpmtu>  
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	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm 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 verddivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering 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. Verdiovurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)