



Æ

Inges gate 33

2004 Lillestrøm • Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60

jfm@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	105

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

Inges gate 33, 2004 LILLESTRØM

MATRIKKEL

Gnr. 82 Bnr. 151 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 279 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 251 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 28 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærrom: 192 kvm, Bruksareal: 279 kvm, BRA-i: 251 kvm , BRA-e: 28 kvm , TBA: 11 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

1960

TOMT

Eiet tomt 569 kvm

PRISANTYDNING

6 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Pål Einar Sommeling Takstdato: 02.05.24 19:54

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

kr 175 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 165 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 183 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 601 pr. år Vann, avløp, feiing og tilsyn, samt renovasjon.

EIER

Sindre Gruben Olsen Linda Gruben Jonsrud

Beskrivelse

PARKERING

Boligen har også frittstående garasjebygning på ca. 28 kvm.

Ellers parkering på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Tomannsboligen ligger i et meget barnevennlig og populært område på Vigernes i Lillestrøm. Dette er en meget god beliggenhet, og beboerne her nyter godt av nærheten til et bredt utvalg av fasiliteter og tjenester i sentrum.

Beliggenheten er spesielt praktisk for de som er avhengige av offentlig transport, da Lillestrøm stasjon ligger bare en kort spasertur unna. Fra stasjonen er det gode forbindelser til Oslo sentrum og andre deler av regionen, noe som gjør det enkelt for beboere å pendle til arbeid eller utforske området. I tillegg til transportfordelene ligger boligen også i nærheten av et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov og nyte et aktivt sosialt liv. Området har også grønne områder og parker i nærheten, perfekt for avslappende spaserturer eller piknik med familie og venner.

Alt i alt tilbyr boligen en flott beliggenhet som kombinerer praktisk tilgang til transport og et levende bymiljø med tilgang til grønne områder og rekreasjonsmuligheter.

BEBYGGELSE

Boligen ligger i et etablert boligområde med i all hovdsak villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 569 kvm

Enebolig beliggende på Vigernes i Lillestrøm kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner.

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.

I nærheten finner man et utvalg av skoler og barnehager som gir familier praktiske og varierte alternativer for utdanning og omsorg for barna.

For de yngste er det flere barnehager å velge mellom. Blant disse er det både private og kommunale alternativer, noe som gir foreldre muligheten til å velge en barnehage som passer best for deres behov og verdier.

Lillehagen Fus barnehage ligger ca 300 meter unna og Lillestrøm barnehage ligger ca 700 meter unna.

Når det gjelder skoler, er det også et godt utvalg i nærområdet. For de som søker grunnskoleopplæring, er det flere barneskoler og ungdomsskoler innenfor en rimelig avstand. Vigernes skole (1-7 kl.) ligger ca 600 meter unna, Volla skole (1-7 kl.) ligger ca 2.8 km unna, Lillestrøm videregående skole ligger ca 2.5 km unna og Skedsmo videregående skole ligger ca 3.1 km unna.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Med bare en kort spasertur fra boligen, vil du finne Lillestrøm stasjon. Herfra kan du enkelt hoppe på tog som tar deg til Oslo sentrum på kun 10 minutter. Perfekt for de som pendler til arbeid eller ønsker å utforske hovedstaden. I tillegg til togtilgangen, er det flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet av boligen. Dette gir deg fleksibilitet til å reise til andre deler av Lillestrøm-området og nærliggende byer uten behov for egen bil.

FRITIDSTILBUD

Område byr på et variert utvalg av fritidstilbud som passer for alle aldre og interesser. Enten man er ute etter sport og aktiviteter, kulturelle opplevelser eller bare ønsker å nyte naturen, finnes det noe for enhver smak i nærområdet.

For de som liker å være aktive, finnes det flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten. Lillestrøm har et bredt utvalg av idrettsklubber som tilbyr alt fra fotball og håndball til svømming og dans. Mange av disse klubbene har også aktiviteter og arrangementer for barn og unge, slik at hele familien kan delta. For de som foretrekker kulturelle opplevelser, har Lillestrøm et aktivt kulturliv med teatre, konserter og kunstutstillinger. Lillestrøm kultursenter er et sentralt knutepunkt for kulturaktiviteter i byen, og arrangerer jevnlig forestillinger og arrangementer for publikum i alle aldre.

I tillegg til dette er det også flere parker og naturområder i

nærheten av boligen hvor man kan nyte friluftsliv og rekreasjon. Dette inkluderer vakre parker som Rådhusparken og Nitelva som gir flotte muligheter for avslappende spaserturer eller piknik med familie og venner.

Innhold

INNEHOLDER

Enebolig over 3 plan samt loft. Adkomst via inngangsparti i 1.etasje.

Boligen består i U.etasje av trapperom/gang, vaskerom samt 4 bodrom.

1.etasje inneholder entre/trapperom, gang, badерom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.

2.etasje består av trapperom, gang, badерom, kjøkken, spisestue, stue og soverom. Gulvflater med tregulv, gulvbelegg og tepper. Trepanel, platekledning, tapet og malte overflater på vegger. Platekledning og malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredninger med glatte/profilerte fronter. 2 badерom og vaskerom. Utgang fra spisestue/stue og stue til terrasse/balkong.

BYGGEMÅTE

Boligen ble oppført i 1960 (GAB-register). Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av mur/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form utvendig tekket med betongtakstein.

PRIMÆRROM

Primærrom: 192 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 279 kvm

BODER

4 bodrom i kjeller.

Standard

STANDARD

Våtrom - Badерom 2.etasje

Baderom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med malt murgulv og baderomstapet på vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Overskap, speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Frittstående toalett. Frittstående badekar. Veggmontert varmtvannsbereder fra 1999 på 100 L. med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i innkassing på vegg. Platekledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, langs vegger og i innredning. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen kobber. Stråleovn er montert på vegg, over dør.

Våtrom - Badерom 1.etasje

Baderom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med malt murgulv og malte overflater på vegger. Servant med ett-greps armatur. Speilskap samt belysning på vegg. Frittstående toalett. Frittstående badekar. Vegghengt varmtvannsbereder fra 1996 på 100 L. med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i innkassing på vegg. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, langs vegg og under servant. Avløpsrør av typen kobber. Stråleovn er montert på vegg, over dør.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med ubehandlet betonggulv og malte muroverflater på vegger. Dobbel utslagsvask med vannkran (kun kaldt vann). Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på vegg (i luftepipe). Malt overflate i himling av betong. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår langs vegger, med stoppekraner. Vedfyrt vaskekum/kokekar tilkoblet pipeløp, er plassert i hjørne av vaskerom.

Kjøkken - Kjøkken 2.etasje

Gulvflater med gulvbelegg. Tapetserte overflater på vegger. Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med belysning under og frithengende ventilator med kullfilter. Laminert benkeplate og heldekkende benkebeslag med utslagskum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate. Frittstående komfyr. Frittstående kjøleskap med fryser samt fryserenskap. Avtrekksventil på vegg. Platekledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber fra byggeår, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen støpejern fra byggeår. Elektrisk panelovn er montert på vegg, under vindu.

Kjøkken - Kjøkken 1.etasje

Gulvflater med gulvbelegg. Tapetserte overflater på vegger. Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og overskap med belysning under. Laminert benkeplate og heldekkende benkebeslag med utslagskum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate. Kontakt for komfyr. Avtrekksventil på vegg. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen støpejern fra byggeår. Elektrisk panelovn er montert på vegg, under vindu.

Øvrige rom

Gulvflater med tregulv, gulvbelegg og teppe. Trepanel, platekledning, tapet og malte overflater på vegger. Platekledning og malte overflater i himlinger. Innerdører har glatte dørblander. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra spisestue/stue i 1. etasje til terrasse. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong. Ventilasjon av typen naturlig ventilasjon.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken - Kjøkken 2.etasje:

Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Det er ikke

etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Kjøkken 1.etasje:

Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom:

Overflater gulv: Gulvoverflater bærer generelt preg av aldring/lokal slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng:

Helhetsvurdering: Underetasjen bærer generelt preg av alder/slitasje. Det ble også observert merker/symptomer på tidligere fuktgjennomtrengning i grunnmur. Ventilasjonen er også vurdert til å ikke være tilstrekkelig. Risiko for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke årsak/omfang og eventuelle tiltak.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper: Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Helhetsvurdering: Tekniske installasjoner, vann og avløpsrør inkludert sluk inne i boligen er i hovedsak fra boligens byggeår. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg;

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Fasader inkl. kledning: Utvendig kledning er stedvis sterkt malingslitt. Overflatebehandling må påregnes.

Dører og vinduer:

Vinduer: 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.

Dører: Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens dører har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes.

Yttertak - Hovedtak:

Helhetsvurdering: Slitasjegraden på taktekkingen (inkl. undertak

og lekter) er slik at det vurderes at tekkingen har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid. Det ble i tillegg observert stedvis mosedekkede felter på taktekking. Takflater bør rengjøres. Fotbeslag rundt skorstein har også synlige slitasjesymptomer. Restlevetiden er derfor usikker.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

Helhetsvurdering: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens gjeldende byggt teknisk forskrift. Terrasse og balkong bærer generelt preg av slitasje. Tiltak anbefales.

Drenering:

Helhetsvurdering: Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drens systemet. Estimert teknisk levetid på drens system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger. Utvendig fuktsikring av grunnmur er også stedvis vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Taknedløp har stedvis kun utkast og takvann blir derfor ikke ledet vekk fra grunnmur. Det ble også observert merker/symptomer på tidligere fuktgjennomtrengning i grunnmur. Tiltak må påregnes.

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Avløpsledninger i grunnen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Frittstående byggverk:

Helhetsvurdering: Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Takkonstruksjon har kun undertak av plastfolie. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrade som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom 2.etasje:

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrade både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våtsone, noe som er uheldig. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (kjøkkeninnredning og yttervegg, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrade og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble

utført i våtsone (rundt/under bereder/armatur). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Våtrom - Baderom 1.etasje:

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrade både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våtsone, noe som er uheldig. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (kjøkkeninnredning og yttervegg, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrade og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under bereder/armatur). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Våtrom - Vaskerom:

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrade både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (omsluttende murvegger, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrade og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under utslagskummer). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig innflyttingsattest datert 20.10.1960.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 16.02.1959. Enkelte rom er omtalt som noe annet etter dagens bruk jf. byggetegningene. Se tekst under.

I 1. etasje er det per dags dato følgende romfordeling: Gang, 2 soverom, kjøkken, bad og romslig stue. Dette stemmer over ens med originale byggetegninger.

I 2. etasje er det per dags dato 1 soverom, spisestue (opprinnelig soverom i byggetegningene), stor stue, bad, kjøkken og gang. I henhold til originale byggetegninger kan deler av stuen gjøres om til ekstra soverom.

Kjelleren har romslig vaskerom, et innredet rom samt 4 boder. I

originale byggetegninger er boder i kjeller opprinnelig omtalt som matboder og brensel.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap for 2. etasje er plassert i trapperom. Skap for 1. etasje er plassert i entre. Hovedbrytere har 25 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.

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, kombinert med peisovner i sposestue/stue og stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 601 pr. år Vann, avløp, feiing og tilsyn, samt renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/eiendommer i Lillestrøm kommune. (Redegjørelse for beregningen av/størrelsen på eiendomsskatten for DET AKTUELLE ÅRET). Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømbruk, tv- og bredbånd, forsikringer, m.m. Listen er ikke uttømmende.

FORMUESVERDI

Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 100% av sekundærbolig. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen fleksi og typen kobber, hovedsakelig av typen skjult anlegg fra byggeår. Delvis synlig på badetrom, vasketrom og i kjøkkeninnredninger. Avløpsrør av typen pvc, kobber og typen støpejern fra byggeår. Hovedstoppekran, forbruksmåler for vann og stakeluke for avløpsrør er plassert i bod i U. etasje (bod nærmest trapp). Varmtvannsberedere fra 1996 og 1999 på 100 L. er montert på vegg over badekar på badetrom (i 1. etasje og i 2. etasje). Boligen har naturlig ventilasjon og kullfilter på kjøkken i 2. etasje. Røykvarslere er montert i himlinger.

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

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningskyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp.

Kommunal veg.

REGULERING

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er

avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger på område under marin grense. Det er stor mulighet for marin leire på eiendommen. Der det finnes marin leire kan det også være kvikkleire.

Eiendommen ligger på område med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Eiendommen ligger på område med aktsomhet for 1000-års flomsoner.

Det er for tiden ingen reguleringssaker 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/varsel-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/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

kr 175 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 165 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 183 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal

innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 900)

Tilrettelegging (Kr.14 990)

Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Løft på finn (Kr.2 500)

Foto (Kr.4 500)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.45 142)

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.

OPPDRAKSNUMMER

77-24-0086

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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg av 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 | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

SAKSBEHANDLERE

Madeleine Skjevik
EIE Lillestrøm
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder
Mob: 47 25 54 30 / E-post: mas@eie.no

Julie Fredheim Maudal
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører
Mob: 94 49 80 60
[/ E-post: jfm@eie.no

DITT NYE
HJEM?













33 Inges gate











Inges gate 33, 2004 LILLESTRØM

Tomannsbolig - 1.etasje



Ordernr. 15056502

 **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.



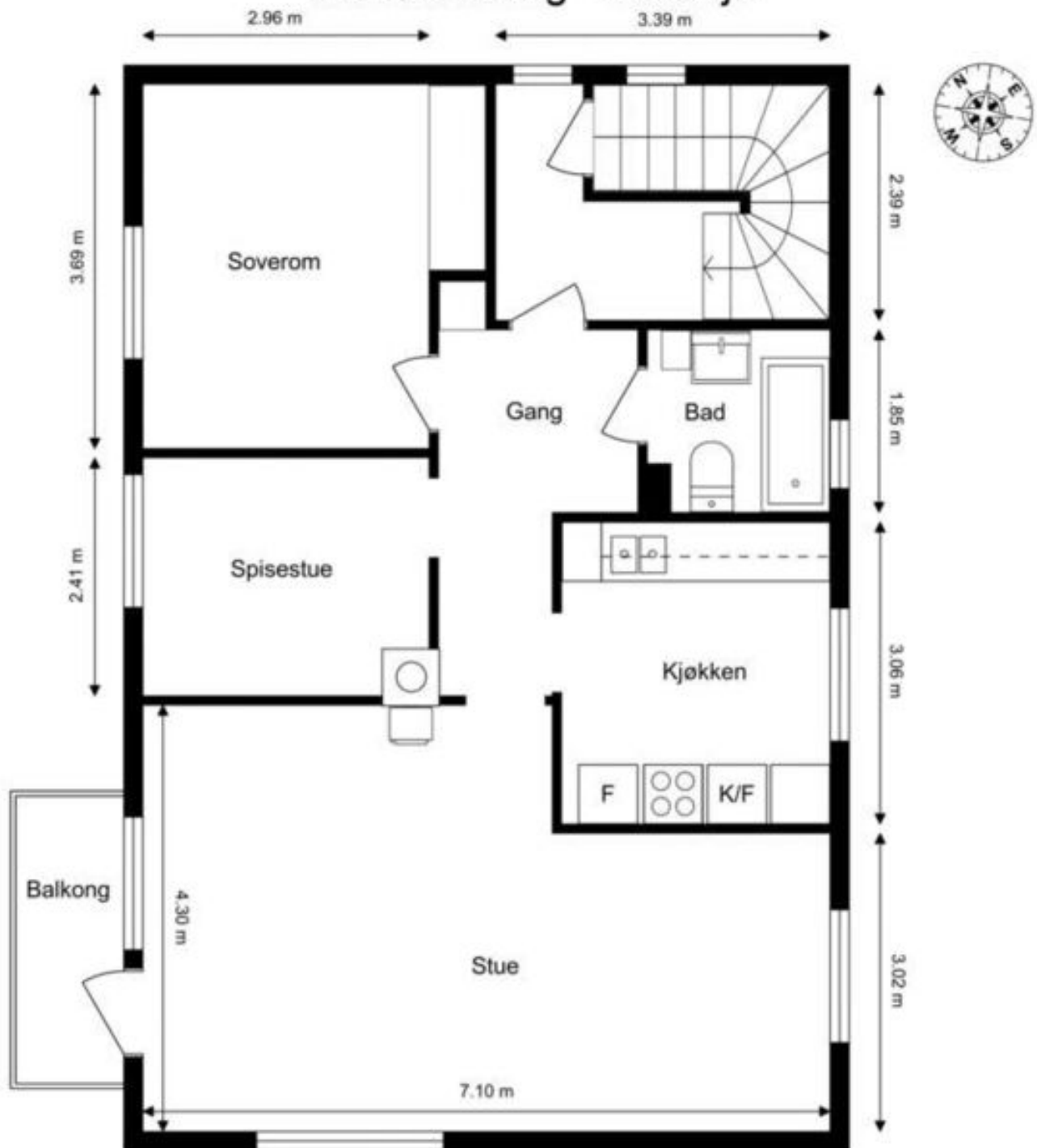
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no







Tomannsbolig - 2.etasje



Ordernr. 15056502























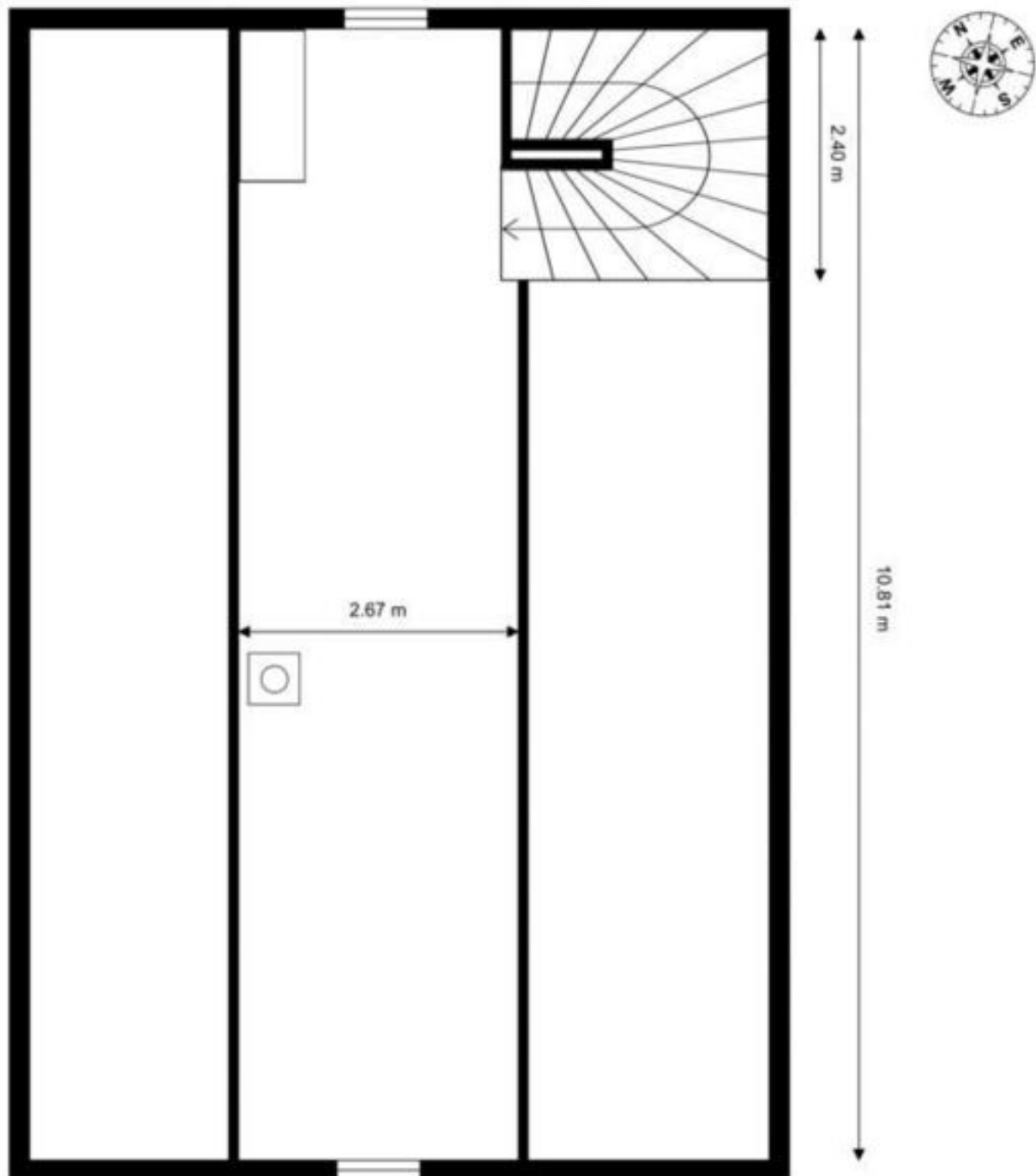








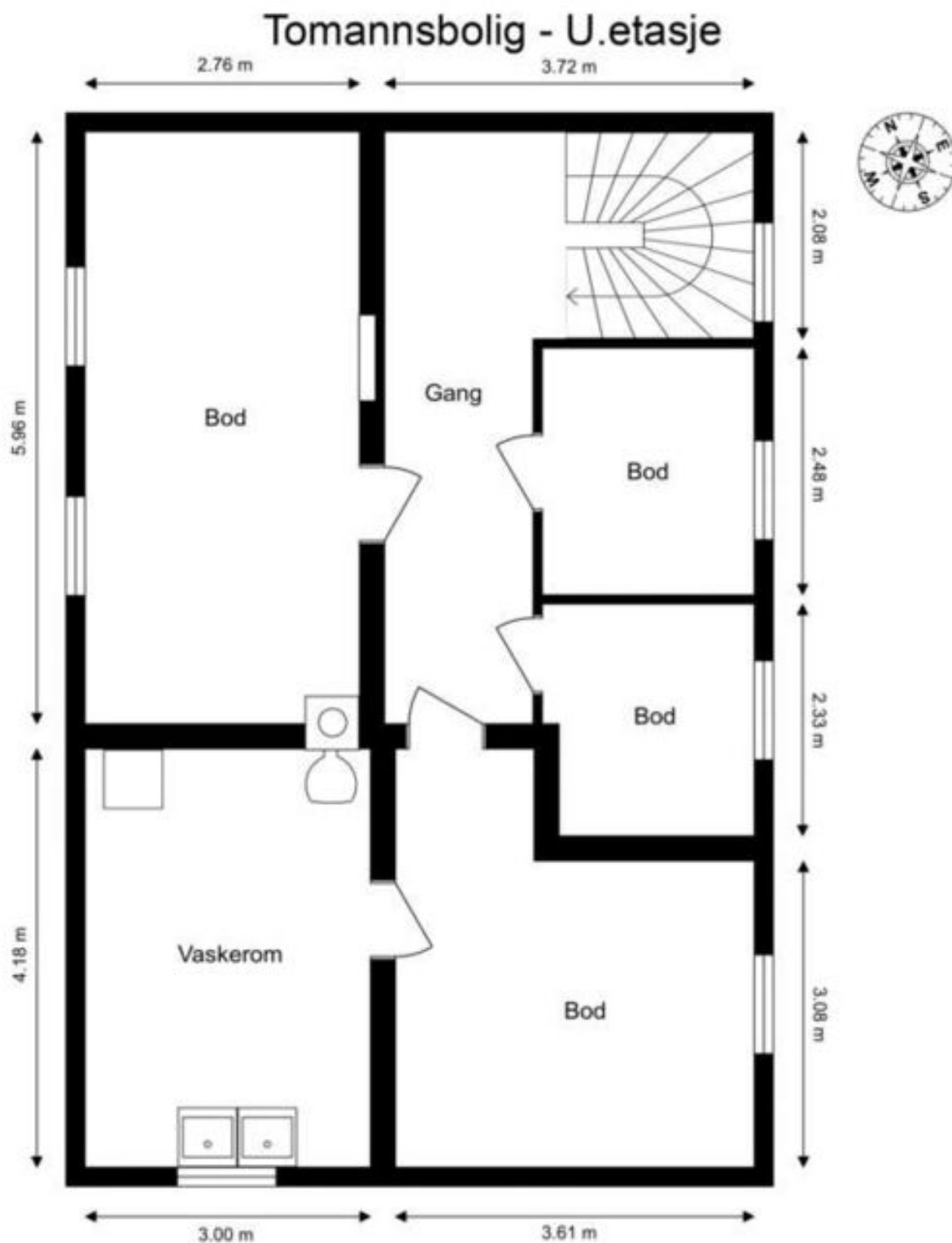
Tomannsbolig - Loft



Ordernr. 15056502









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













INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Inges gate 33
2004 LILLESTRØM
Gnr./Bnr.: 82/151
Lillestrøm kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 279 m²

Totalt bruksareal (BRA): 279 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.05.2024
Referansenummer	15056502
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0086
Hjemmelshaver/selger	Sindre Gruben Olsen/Linda Gruben Jonsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	06.05.2024 08:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Inges gate 33
Postnummer/sted	2004 LILLESTRØM
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	82/151
Tomt	Eiet tomt: 569 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1960		

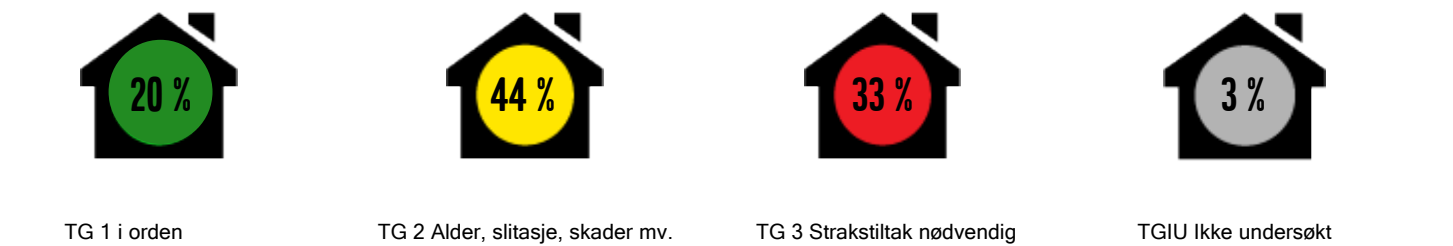
Byggemåte

Enebolig beliggende på Vigernes i Lillestrøm kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner. Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse og balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Enebolig over 3 plan samt loft. Adkomst via inngangsparti i 1.etasje. Boligen består i U.etasje av trapperom/gang, vaskerom samt 4 bodrom. 1.etasje inneholder entre/trapperom, gang, badet, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom. 2.etasje består av trapperom, gang, badet, kjøkken, spisestue, stue og soverom. Gulvflater med tregulv, gulvbelegg og teppe. Trepanel, platekledning, tapet og malte overflater på vegger. Platekledning og malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredninger med glatte/profilerte fronter. 2 badet og vaskerom. Utgang fra spisestue/stue og stue til terrasse/balkong.

Boligen ble oppført i 1960 (GAB-register). Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av mur/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form utvendig tekket med betongtakstein. Oppvarming med elektrisitet, kombinert med peisovner i spisestue/stue og stue. Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Baderom 1.etasje		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Kjøkken 2.etasje		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - Kjøkken 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	11	
Elektrisk anlegg - El-anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	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 befaringstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft	29			29	
	Loftsrom				
2.etasje	77			77	3
	Trapperom, gang, baderom, kjøkken, spisestue, stue og soverom.				Balkong.
1.etasje	75			75	8
	Entre/trapperom, gang, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.				Terrasse.
U.etasje	70			70	
	Trapperom/gang, vaskerom og 4 bodrom.				
Garasje		28		28	
		Frittstående garasje.			
SUM	251	28		279	11
Total bruksareal: 279 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har en total gulvflate (GUA) på 76 m2, men grunnet skråtak/takhøyder lavere enn 1,90 meter er kun 29 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 47 m2. Høydeavvik for etasjeskillere i U.etasje og på loft er ikke målt på bakgrunn av av guloverflater kun består av grovstøp og rupanel.

Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse og balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 192 m2 P-ROM og 30 m2 S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger). Bod ved vaskerom er da medtatt som p-rom grunnet adkomst til vaskerom.

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med malt murgulv og baderomstapet på vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Overskap, speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Frittstående toalett. Frittstående badekar. Veggmontert varmtvannsbereder fra 1999 på 100 L. med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i innkassing på vegg. Platekledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, langs vegger og i innredning. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen kobber. Stråleovn er montert på vegg, over dør.

 **TG 3**

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våtsone, noe som er uheldig. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsoneens plassering (kjøkkeninnredning og yttervegg, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under bereder/armatur). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med malt murgulv og malte overflater på vegger. Servant med ett-greps armatur. Speilskap samt belysning på vegg. Frittstående toalett. Frittstående badekar. Vegghengt varmtvannsbereder fra 1996 på 100 L. med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i innkassing på vegg. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, langs vegg og under servant. Avløpsrør av typen kobber. Stråleovn er montert på vegg, over dør.

 **TG 3**

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våtsone, noe som er uheldig. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsoneens plassering (kjøkkeninnredning og yttervegg, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under bereder/armatur). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med ubehandlet betonggulv og malte muroverflater på vegger. Dobbel utslagsvask med vannkran (kun kaldt vann). Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på vegg (i luftpipe). Malt overflate i himling av betong. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår langs vegger, med stoppekraner. Vedfyrt vaskekum/kokekar tilkoblet pipeløp, er plassert i hjørne av vaskerom.

 **TG 3**

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsoneens plassering (omsluttende murvegger, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under utslagskummer). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - Kjøkken 2.etasje

Gulvflater med gulvbelegg. Tapetserte overflater på vegger. Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med belysning under og fritthengende ventilator med kullfilter. Laminert benkeplate og heldekkende benkebeslag med utslagskum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate. Frittstående komfyr. Frittstående kjøleskap med fryser samt fryserskap. Avtrekksventil på vegg. Plateledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber fra byggeår, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen støpejern fra byggeår. Elektrisk panelovn er montert på vegg, under vindu.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utsifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Kjøkken 1.etasje

Gulvflater med gulvbelegg. Tapetserte overflater på vegger. Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og overskap med belysning under. Laminert benkeplate og heldekkende benkebeslag med utslagskum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate. Kontakt for komfyr. Avtrekksventil på vegg. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra byggeår, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc som går ned i avløpsrør av typen støpejern fra byggeår. Elektrisk panelovn er montert på vegg, under vindu.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utsifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater med tregulv, gulvbelegg og teppe. Trepanel, plateledning, tapet og malte overflater på vegger. Plateledning og malte overflater i himlinger. Innerdører har glatte dørblader. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra spisestue/stue i 1. etasje til terrasse. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong. Ventilasjon av typen naturlig ventilasjon.



TG 1

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

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



Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

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 byggeår.



Innerdører

Enkelte innerdør bærer preg av slitasje/skjevheter. Tiltak kan iverksettes ved behov.



TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer generelt preg av aldring/lokal slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

U. etasje delvis under terreng.



TG 2

Helhetsvurdering

Underetasjen bærer generelt preg av alder/slitasje. Det ble også observert merker/symptomer på tidligere fuktgjennomtrengning i grunnmur. Ventilasjonen er også vurdert til å ikke være tilstrekkelig. Risiko for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke årsak/omfang og eventuelle tiltak.

Loft - uinnredet / råloft

Loftsrom med adkomst via trapperom fra 2. etasje. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er etablert gulv på loft. Hele arealet på loft er ikke målbart, men utgjør likevel en gulvflate på 76 m², for lagring.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Vedfyrt vaskekum/kokekar på vaskerom. Kombinert peisovn med parafinbrenner i 1. etasje. Kombinert peisovn med glassfront samt parafinbrenner i 2. etasje. Pipeløp av typen teglstein. Dagtanker for parafin/fyringsolje er plassert i gang i 1. etasje og i 2. etasje.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i lakket utførelse. Trinn er stedvis belagt med gulvbelegg. Rekkverk av tre, i lakket utførelse.



TG 2

Innvendige trapper

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

Etasjeskiller - 2.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: Gang og stue.

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

 Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Gang 9 mm. Stue 6 mm.

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: Gang og stue.

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

 Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Gang 4 mm. Stue 6 mm.

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

Vannrør av typen fleksi og typen kobber, hovedsakelig av typen skjult anlegg fra byggeår. Delvis synlig på baderom, vaskerom og i kjøkkeninnredninger. Avløpsrør av typen pvc, kobber og typen støpejern fra byggeår. Hovedstoppekran, forbruksmåler for vann og stakeluke for avløpsrør er plassert i bod i U. etasje (bod nærmest trapp). Varmtvannsberedere fra 1996 og 1999 på 100 L. er montert på vegg over badekar på baderom (i 1. etasje og i 2. etasje). Boligen har naturlig ventilasjon og kullfilter på kjøkken i 2. etasje. Røykvarslere er montert i himlinger.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Tekniske installasjoner, vann og avløpsrør inkludert sluk inne i boligen er i hovedsak fra boligens byggeår. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til:

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap for 2. etasje er plassert i trapperom. Skap for 1. etasje er plassert i entre. Hovedbrytere har 25 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: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparater. I tillegg finnes utvendig brannstige, med adkomst fra balkong i 2. etasje.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Utvendig kledning er stedvis sterkt malingslitt. Overflatebehandling må påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer fra 1978 med trerammer har 3 lags glass. Vinduer fra 1991 med trerammer har 2 lags glass (kun på loft). Terrassedør/balkongdør fra 1979 med trerammer har 3 lags glass. Entredør av typen trefiber.

 TG 2	Vinduer	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.
	Dører	Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens dører har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes.

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med betongtakstein fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Slitasjegraden på taktekingen (inkl. undertak og lekter) er slik at det vurderes at tekingen har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid. Det ble i tillegg observert stedvise mosedekkede felter på takteking. Takflater bør rengjøres. Fotbeslag rundt skorstein har også synlige slitasjesymptomer. Restlevetiden er derfor usikker.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue/stue i 1. etasje til terrasse på 8 m2, med trapp til terreng. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong på 3 m2. Gulvflater av betong og platekledning av metall, belagt med plastheller. Rekkverk av tre. Balkong har markise. Rekkverkshøyder ble på befaringstidspunkt målt til 0,94 og 0,96 meter.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens gjeldende byggt teknisk forskrift. Terrasse og balkong bærer generelt preg av slitasje. Tiltak anbefales.
---	------------------	--

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 ukjent årstall. Kun stedvis synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

	TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drensssystemet. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger. Utvendig fuksikring av grunnmur er også stedvis vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Taknedløp har stedvis kun utkast og takvann blir derfor ikke ledet vekk fra grunnmur. Det ble også observert merker/symptomer på tidligere fuktgjennomtrengning i grunnmur. Tiltak må påregnes.
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen støpejern, fra byggeår. Stakeluke for avløpsrør er plassert i bod (bod nærmest trapp).

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Avløpsledninger i grunnen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	--	---

Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning på 28 m2 (5,10 x 5,41 m innvendig mål). Gulvflater av grus. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i pulttaks form, utvendig tekket med platekledning av metall. Garasjen har 2 vippeporter. Belysning og stikkontakter på vegg.

	TG 2	Helhetsvurdering	Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Takkonstruksjon har kun undertak av plastfolie. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæringer gjelder kun for skifte av strømmålere og er synlig i begge sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 02.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 1.etasje.]



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



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240086
Adresse	Inges gate 33		
Postnr.	2004	Sted	LILLESTRØM
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Ella Kristiansen
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1960	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Sindre Gruben	Etternavn	Olsen
Selger 2 Fornavn	Linda	Etternavn	Gruben Jonsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

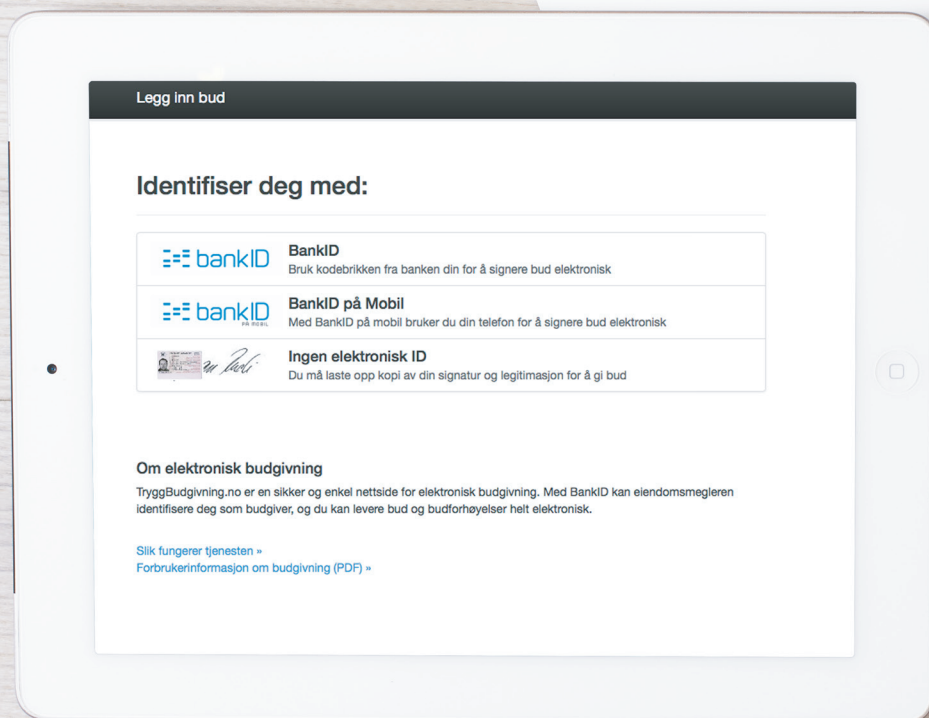
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005349/xopqpcnpjm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no