



Æ

Eddaveien 28C

0772 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	169

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

Eddaveien 28C, 0772 Oslo

MATRIKKEL

Gnr. 27 Bnr. 1880 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 212 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 212 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærrom: 196 kvm, Bruksareal: 212 kvm, BRA-i: 212 kvm , TBA: 8 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

1975

TOMT

Eiet tomt 625 kvm

PRISANTYDNING

13 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Thomas Grøvdal Wiik

Rapportdato: 23.02.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))

kr 338 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 838 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 853 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 882 pr. kvartal

EIER

Magnhild Klingen Bjørn Andersen

Beskrivelse

PARKERING

Frittstående dobbel garasje med elektrisk leddport. Garasjen har også tilgang via vanlig inngangsdør.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, usjenert og skjermet for trafikk, i et veletablert boligområde på Gressbanen/Vestre Holmen.

Eiendommen egner seg ypperlig for barnefamilier, hvor de små har massevis av boltringsplass på terrasse, hage og i rolige villaveier m.v.. Kun noen få meter fra boligen finnes det også en fin lekeplass, med huskestativ, klatrestativ, basketkurv m.m.

Flere nærbutikker i gangavstand boligen, som søndagsåpne Joker i Holmenhavna og Rema 1000 i krysset Stasjonsveien/Lybekkveien. Til høsten 2024 åpner også ny MENY butikk på Gressbanen. Det er kun 1 minuttss gange til bussholdeplassen Gressbanen hvor busslinje 45 tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter, med alt det har å tilby.

Ellers er det også kort vei til Røa senter og Røa Torg med bredt utvalg av servicetilbud bl.a. kaféer, klesforretninger, post i butikk, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, dagligvarebutikker o.a. Diverse servicetilbud også på Vinderen og Slemdal.

Kun få meters gange fra boligen finner man også en bensinstasjon (Uno-X, 7-eleven) med selvvask og vaskehall.

TOMT

Eiet tomt, 625 kvm

Tomt opparbeidet med gruslagt adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Innenfor en radius på 1 kilometer finner man flere barnehager, boligen sogner til Holmen barneskole som stod ferdig til skolestart høsten 2018. I tillegg er det også meget kort vei til gode skolealternativer som Huseby, Steinerskolen, Voksen og Smestad skole med flere.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kun 1 minuttsgang til bussholdeplassen Gressbanen hvor busslinje 45 tar seg til Majorstuen på ca. 10 minutter. Buss 46 stopper rett ovenfor krysset Holmenkollveien/Stasjonsveien. Her er det også stopp for nattbuss. Det er i tillegg kort vei til t-bane ved Holmen stasjon, ca. 10 minutters gange, hvor linje 2 tar seg til Majorstuen på ca. 9 minutter.

FRITIDSTILBUD

I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats), Røa Badet og Sats treningssenter på Røa.

Det bygges for tiden ny flerbruksbane med tilhørende klubbhus for idrettsforeningen Ready ved Gressbanen. Under banen blir det stor, flott dagligvareforretning (MENY), samt et parkeringsanlegg som kan sambrukes. Den nye flerbruksbanen vil få navnet Eckbobanen.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ready, Heming, Vestre Aker Skiklubb og Røa. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter ved Bogstad Golfbane, Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter og vinteren. Holmendammen med fiskemuligheter, Husebyskogen og Mærradalen for å nevne noe. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Entré, stue, 2 soverom, gang, kjøkken, bad og toalett. Utgang fra stue til pent opparbeidet hage.

Kjeller etasje: Kjellerstue, 2 soverom, 3 boder, gang, vaskerom og bad.

Uinnredet råloft.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 2 plan. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med stålplater. Utvendige fasader forblendet med stående trepanel og pussede flater.

Grunnmur fra byggeår. Grunnmur på tilbygg fra 1994.

Drenering fra 1994.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke etablert dampsperre over våtrom mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.

Spiker / skruer er montert for langt inn i trepanelet. Kan påvirke panelets levetid negativt.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Snøfangerutstyr har skader og slitasje(manglende deler utenfor entre). Tiltak anbefales.

Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved der tilbygg treffer grunnmur fra byggeår. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent.

Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur(vaskerom). Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder.

Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader.

TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det

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

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Følgende punkter er vurdert til TG 3 i tilstandsrapport: Rømningsvei og rømningsvindu fra rom under(2 soverom og innredet kjellerstue) terreng er ikke etablert. Godkjent rømningsvei må etableres for at rom skal være godkjent for varig opphold. Sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr. 0 - 10 000.

Garasje
Frittstående garasje i trekonstruksjon med elektrisk leddport og belysning.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Ytterdører
Balkongdør med rammer og karmer av tre med to-lags glass fra 2005.
Profilert ytterdør fra ukjent årstall.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport: Ytterdører og balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Vinduer
Vinduer med rammer og karmer av tre med to-lags glass fra byggeår, 1994 og 2005.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Innerdører
Profilerte innerdører.

Pipe
Skorsteinen er fra byggeår. Elementpipe.
Peis i stue og kjellerstue.

Trapp
Innvendig trapp: Rettrapp av tre med repos. Rekkverk av tre.

Utvendig trapp: Trapp i betong med rekkverk av stål.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport: Innvendig trapp:
TG 2 gjelder rettrapp fra gang 1.etasje ned i kjeller.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav.
Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Utvendig trapp:
Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

STANDARD

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter. Benkeplater av tre med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Over benkeplaten har vegg malt flate. Det er montert benkebelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr og nedfelt platetopp. Videre er det avsatt plass til frittstående kjøleskap. Ventilator er plassert i overskap med rør ut av bygget. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport: Vannrør - TG 2 gjelder for:
Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Informasjon gjelder for:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefalt montert.

Tapet bærer stedvis preg av slitasje i form av sprekker/ riss.

Støvkondens påvist ved taklist. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Eksakt årsak er sammensatt. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

BAD 1. ETASJE

Flislagt bad fra 2005 med gulvvarme. Nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med en vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speil med overlys, dusjhjørne med innfellbare dører i glass og vegghengt dusjarmatur med hånddusj.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk etableres.

Det registreres bomlyd i enkelte fliser(ved innerdør), noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

TOALETTROM 1. ETASJE

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og vegger. Plater i himling. Toalettrommet er innredet med en vegghengt servant med ett-greps armatur, speil med overlys og et gulvstående toalett.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

BAD KJELLER

Flislagt bad fra 1997 med gulvvarme. Takplater i himlingen. Baderommet er innredet med vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speilskap med overlys og stikkontakt over servant, badekar med vegghengt badekarmatur og et gulvstående toalett.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Overflater vegger Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyres.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er

overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk bør fornyes.

VASKEROM KJELLER

Vaskerom fra byggeår med malte overflater på gulv- og veggflater. Trepanel i himlingen. Vaskerommet er innredet med en vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Det er opplegg for vaskemaskin.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis bak utslagsvask. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Gulvflater med malt betong. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk bør fornyes.

OVERFLATER 1. ETASJE

Gulvflater belagt med parkett.

Veggflater med malte flater og tapet.

Himlingsflater med plater.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Vegger bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling.

Støvkondens påvist ved stue og soverom. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er stedvis sprekker i plateskjøter.

Gulvet bærer preg av bruks slitasje. Det er sprekker i gulvet ved stue.

OVERFLATER KJELLER

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet.

Gulvflater belagt med parkett, laminat og betong.
Veggflater med trepanel og malte flater.
Himlingsflater med trepanel og plater.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
Gulvet bærer preg av slitasje.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampspærre). Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

TAKHØYDE

1. etasje

Stue: 2,37 meter

Bad: 2,34 meter

Kjeller

Kjellerstue: 2,14 meter

Bad: 2,12 meter

VVS OG TEKNISK

Vannrør med rør-i-rør og kobberrør.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Stakeluke er plassert på vaskerom.

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder fra 1995 på 287 liter plassert i bod.

Teknisk anlegg fra varierende årstall.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:
TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstopppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 24.12.1975 som omhandler enebolig.

Det foreligger sluttnotat (henleggelse) datert 11.05.2011 som

omhandler oppføring av dobbelgarasje.

Tilbygg fra 1994 henlagt uten ferdigattest. Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fører til at ferdigattest ikke utstedes for bygg/enderinger/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 16.06.1994. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at det er etablert bad i kjeller på rom godkjent som hobbyrom og det er etablert bod i trapperom i kjeller.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Sikringsskap plassert i entré.

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: byggeår senere oppgradert 2016

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: 2018

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntillop 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

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyrt peis i stue og kjellerstue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 882 pr. kvartal

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 i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

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.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 15 702,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: 7817281

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 4 862 710,- Som sekundærbolig Kr. 13 989 339,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Nei. Det har ikke det.

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

Ja, kun faglært. Firmanavn Husker ikke, men min mann, Bjørn Andersen var rådgivende ingeniør for VVS og passet på at alt var forskriftsmessig.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt bad i underetasjen 1994 (Haug Entreprenørservice A/S). Nytt Sigdalkjøkken i 2003 (Sigdal Kjøkken Schøyen). Oppussing av gammelt bad i førsteetasje 2005 (Finn Karlsen A/S Murermester).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Firmanavn Se under.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i underetasjen 1994 (Haug Entreprenørservice A/S). Nytt Sigdalkjøkken i 2003 (Sigdal Kjøkken Schøyen). Oppussing av gammelt bad i førsteetasje 2005 (Finn Karlsen A/S Murermester).

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. I form av kvitteringer.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Byggemeldt som foreskrevet den gangen.

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

Ja. Ja en gang. Langt ut i stikkveien ble det tett på grunn av ledningsbrudd. Etter dette ble hele stikkledningen skiftet.

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

Ja, kun faglært. Firmanavn Se punkt 3 over.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se punkt 3 over.

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

Nei. Grad drenering rundt hele huset (drensrør, grunnmursplast og pukk) i 1994.

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

Ja, kun faglært. Firmanavn Garasje: Igland Garasje. Tak: Skogstad (tømrerfirma) og City Taktekking AS (legging av takplater).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny garasje bygget i 2003. Nytt taktekke og taktro i 1994.

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.

Ja, kun faglært. Firmanavn Røa Elektriske (2016) og Hafslund(2018).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering av sikringsskap (2016) og sluttkontroll av el-anlegg (2018).

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

Ja. EITel/ Haslund (2018, klistret på dør i sikringsskap).

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

Ja. Se punkt 13.

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.

Ja. Innredet kjeller i 1994 som beskrevet over. Trappebygg ned til kjeller og inngangsparti også i 1994.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Byggemeldt og vedtatt i 1994.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Ja. Radon ikke over grenseverdiene (målt 2008).

ANNET

Det gjøres oppmerksom på at lampe i gang i 1. etasje ikke følger boligen ved salg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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.

Tinglyste heftelser:

1975/8821-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 16.05.1975
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1975/4580-1/105 Registrering av grunn tinglyst 11.03.1975
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:27 Bnr:543

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det foreligger følgende plansaker hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:

Ny flerbuksbane med tilhørende klubbhus for idrettsforeningen Ready. Link til illustrasjon av prosjektet ferdig bygget:

https://www.meinich.no/portfolio_page/eckbobane/
Området er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Reguleringsplanen er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommen.

Oslo kommune skriver om revisjonen: "Den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre. Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene."

Tiltaksforbudet skal sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende.

Du kan lese mer om revisjon av planen og hvilken betydning det kan ha for eiendommen her:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-småhusplanen/>

Ta kontakt med din EIE eiendomsmegler for mer informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))

kr 338 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 838 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 853 750,- (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.2 500)
Grunnpakke enebolig (Kr.12 692)
Markedspakke 1 (Kr.19 950)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 13 500 000,-) (Kr.135 000)
Tilrettelegging (Kr.11 000)
Totalt kr. (Kr.188 642)

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

50-24-0028

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket

misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Petter A.P. Jordbakke
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 20 04 88 / E-post: pj@eie.no

Andreas Fostad Loeng
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36
[/ E-post: alo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





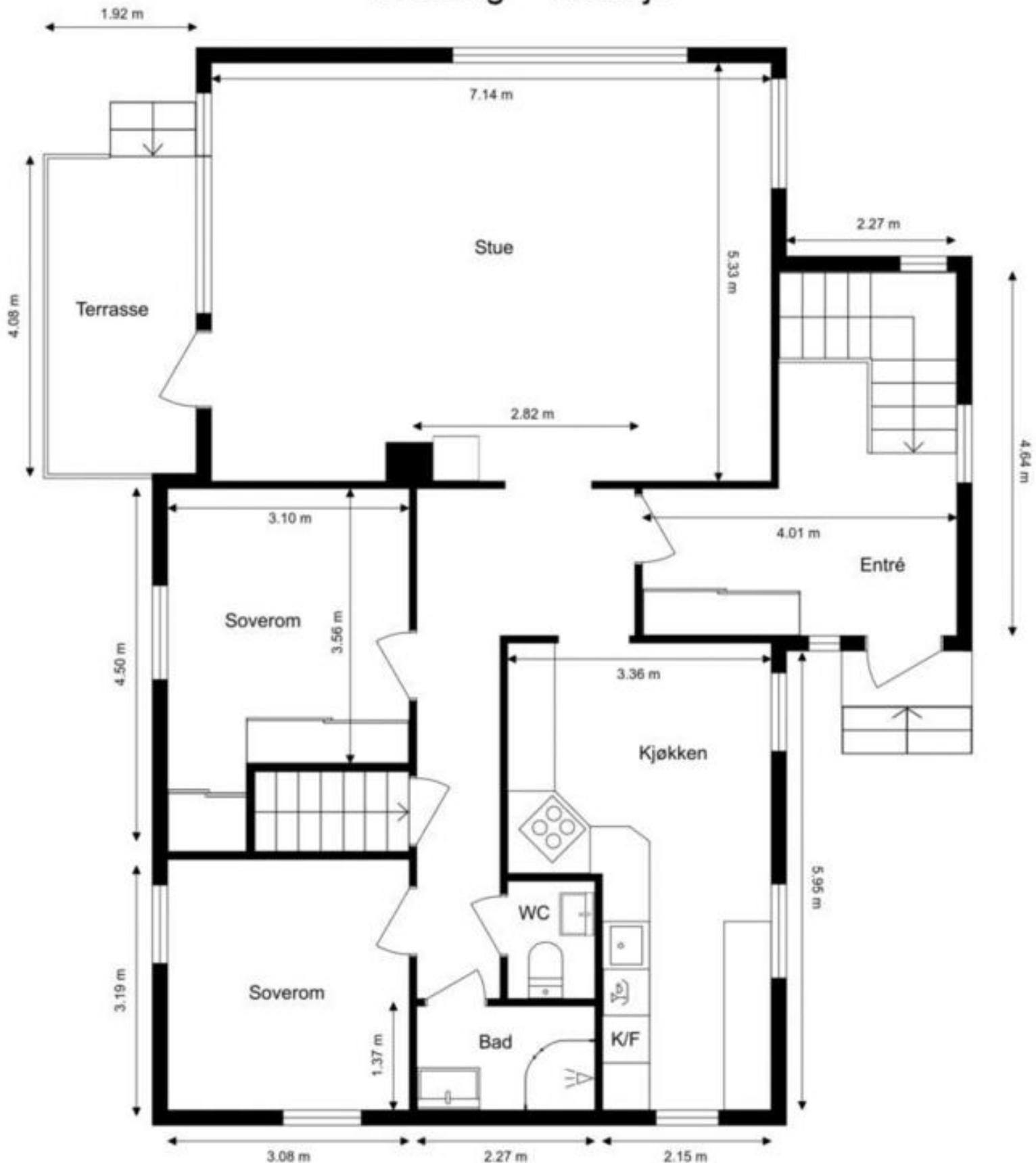






Eddaveien 28C, 0772 OSLO

Enebolig - 1.etasje

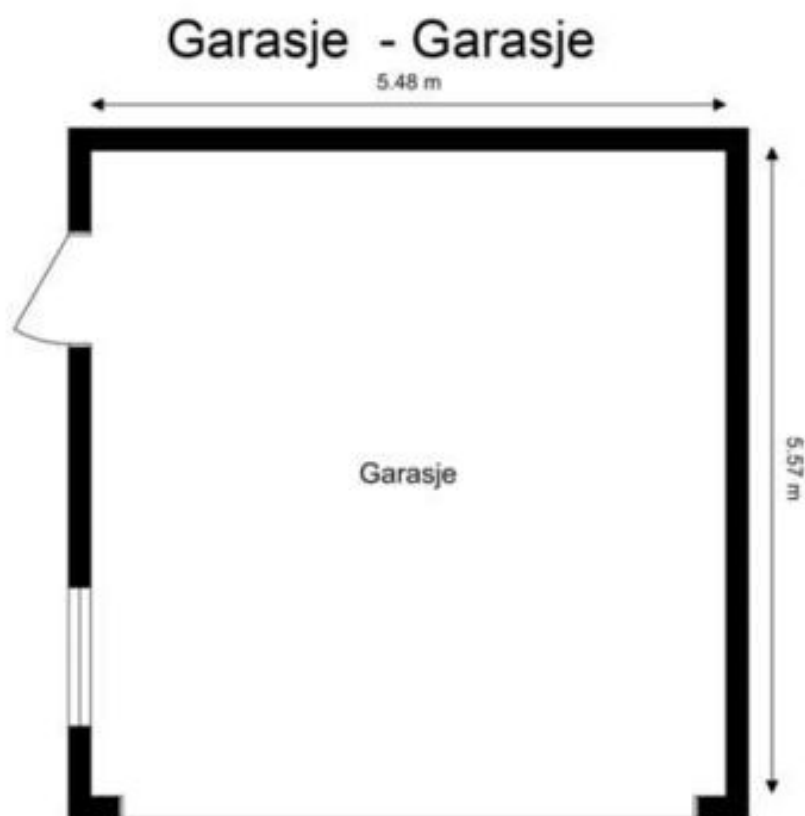


Ordernr. 15052269

 **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.



Ordernr. 15052269





























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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













Premium rådgivning lønner seg

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

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

















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

EIE eiendomsmegling

















Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15052269



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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













































































Holmen
Retning sentrum Direction city centre

2. Østlandet
3. Sørlandet

1000000
2000000



RØA TORG



RØA TORG





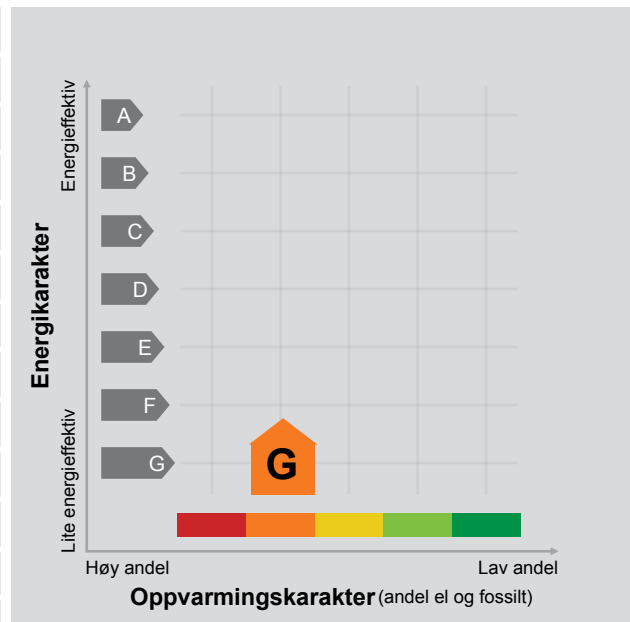


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Eddaveien 28C
Postnummer	0772
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1880
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80736517
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f80983a2-248f-4fdc-b3bd-6a7a16592efe
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eddaveien 28C
Postnummer: 0772
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 11.04.2024 8:59:28
Energimerkenummer: f80983a2-248f-4fdc-b3bd-6a7a16592efe

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 1880
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80736517

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Eddaveien 28C
0772 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/1880
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 212 m²
Garasje
Bruksareal: 30 m²

Totalt bruksareal (BRA): 242 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

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	20.02.2024
Referansenummer	15052269
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0028
Hjemmelshaver/selger	Magnhild Klingen/Bjørn Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Magnhild Klingen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	23.02.2024 07:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Eddaveien 28C
Postnummer/sted	0772 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/1880
Tomt	Eiet tomt: 625 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975	1994	
Garasje	2003		

Byggemåte

Enebolig med dobbel garasje beliggende i bydel Vestre Aker. Oslo kommune. Tomt opparbeidet med grusslagt adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 plan. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med stålplater. Utvendig fasader forblendet med stående trepanel og pussede flater. Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra byggeår, 1994 og 2005. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2005. Profilert ytterdør fra ukjent eksakt årstall. Boligen er oppvarmet med elektriske og vedfyring. Boligen har varmtvannsbereder fra 1995 på 287 L.

Boligen består av:
1.etasje: Entré, stue, 2 soverom, gang, kjøkken, bad og toalettrom.
Kjeller: kjellerstue, 2 soverom, 2 boder, gang, vaskerom og bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad 1.etasje		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Kjøkken		Vannrør	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom 1.etasje		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
Øvrige rom		Overflater vegger	13	
		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Brann		Rømningsveier	16	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	19	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	19	
		Alder	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	110			110	8
	Entré, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom, gang og stue.				Terrasse
Kjeller	102			102	
	Innredet kjellerstue, vaskerom, gang, bad, 2 soverom og 2 boder.				
SUM	212			212	8
Total bruksareal: 212 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		30		30	
		Garasje			
SUM		30		30	
Total bruksareal: 30 m²					

Kommentar til areal

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 8 m2 (TBA).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Eneboligen inneholder 196 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad kjeller

Bad fra 1994

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning		
	Overflater gulv		Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
	Fallforhold (gulv)		Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett/badekar med dusjvegger er fall vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikring. Forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar med dusjvegger.
	TG 2		Ventilasjon
			Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
			Vannrør
			Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
			Overflater vegger
			Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
			Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
			Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
			Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
			Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
			Avløpsrør (ink. sluk)
			Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk bør fornyes.
	TGIU		Fukt i tilliggende konstruksjoner
			Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Malte overflater på gulv og veggflater. Trepanel i himling. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Vannrør av kobber og plast. Synlig avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

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

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis bak utslagsvask. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
Overflater gulv	Gulvflater med malt betong. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk bør fornyes.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
-----------------------------------	--

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2005.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 1

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

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



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20.2 %, temperatur 23 grader C og duggpunkt -0.8 grader C.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk etableres.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte fliser(ved innerdør), noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Malt flate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med frysedel, komfyr og nedfelt platetopp. Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin. Ventilator i overskap lagte i rør ut av bygget. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	TG 2 gjelder for: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Informasjon gjelder for: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefalt montert.
	Overflater vegger	Tapet bærer stedvis preg av slitasje i form av sprekker/ riss.
	Overflater himling	Støvkondens påvist ved taklist. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Eksakt årsak er sammensatt. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom 1.etasje

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Plater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med plater. Profilerte innerdører.

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

Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater vegger	Vegger bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling.
	Overflater himling	Støvkondens påvist ved stue og soverom. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er stedvis sprekker i plateskjøter.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av bruks slitasje. Det er sprekker i gulvet ved stue.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med parkett, laminat og betong. Veggflater med trepanel og malte flater. Himlingsflater med trepanel og plater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

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

	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Utbedring bør vurderes.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje.
 TGIU	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Informasjon gjelder for: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 61.4 %, temperatur 17.2 grader C og duggpunkt 9.8 grader C. TG 2 gjelder for: Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampsperre). Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via gang 1. etasje.

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

 **TG 2** Kontroll av diffusjonssperre

Det er ikke etablert dampsperre over våtrom mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe. Peisovn i stue og kjellerstue.

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

Innvendige trapper

Rettrapp av tre med repos. Rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

TG 2 gjelder rettrapp fra gang 1.etasje ned i kjeller.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

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

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: stue og entré

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

 Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i rom stue. Avviket er målt til 7 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert på vaskerom. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 287L (fra 1995) plassert bod. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

TG 2

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

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2. 14 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 12 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 37 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 34 meter.

Radon

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

Radon

Radon

Det er foretatt Radonmålinger i boligen opplyst av selger. Ikke fremlagt dokumentasjon. Selger opplyser at målingene var innenfor anbefalte grenseverdier fra DSA.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i entré.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår senere oppgradert 2016

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: 2018

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

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere



TG 3

Rømningsveier

Rømningsvei og rømningsvindu fra rom under(2 soverom og innredet kjellerstue) terreng er ikke etablert. Godkjent rømningsvei må etableres for at rom skal være godkjent for varig opphold. Sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.
Utvendige fasader av murpuss.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.
Spiker / skruer er montert for langt inn i trepanelet. Kan påvirke panelets levetid negativt.

Dører og vinduer

Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra byggeår, 1994 og 2005. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2005. Profilert ytterdør fra ukjent eksakt årstall.

 **TG 2** Vinduer

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

Dører

Ytterdører og balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertaktekking fra 1994. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med stålplater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger

 Inspeksjonsmulighet Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og ytterteking) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

 Beslag, renner, nedløp og snøfangere Snøfangerutstyr har skader og slitasje(manglende deler utenfor entre)Tiltak anbefales.

 **TGIU** Takgjennomføringer Ikke besiktiget på utvendig side grunnet snødekte flater.

 Skorsteiner over tak Skorsteinen ikke besiktiget grunnet snødekte flater.

Terrasser / platting på terreng

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

Utvendige trapper

Trapp i betong med rekkverk av stål.

 **TG 2** Helhetsvurdering Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur på tilbygg fra 1994.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved der tilbygg treffer grunnmur fra byggeår. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra 1994 opplyst av selger.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 61.4 %, temperatur 17.2 grader C og duggpunkt 9.8 grader C
 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur(vaskerom). Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	------	--	--

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje i trekonstruksjon med elektrisk leddport og belysning.

	TG 2	Helhetsvurdering	Garasje. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.02.2012 , arbeidene gjelder endring." "Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.05.2016 , arbeidene gjelder oppgraderinger av sikringsskap." "Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.10.2010 , arbeidene gjelder endring."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 04.04.2018
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt, datert 02.01.2013
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 09.02.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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 tildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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.



Kommentar - [Sluk bad kjeller]



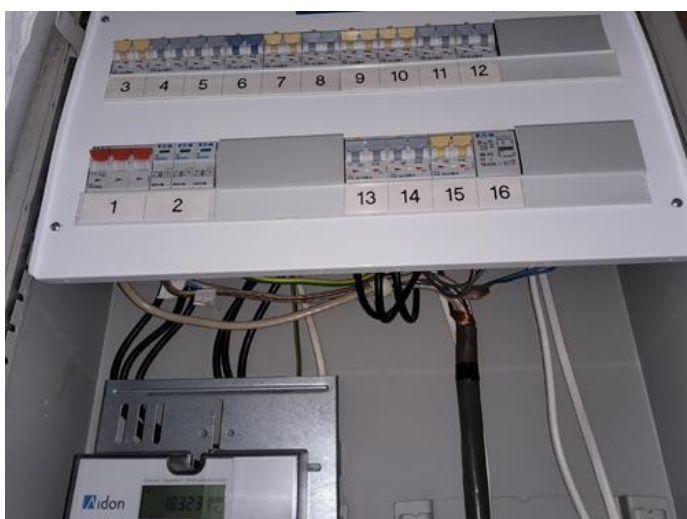
Kommentar - [Sluk vaskerom]



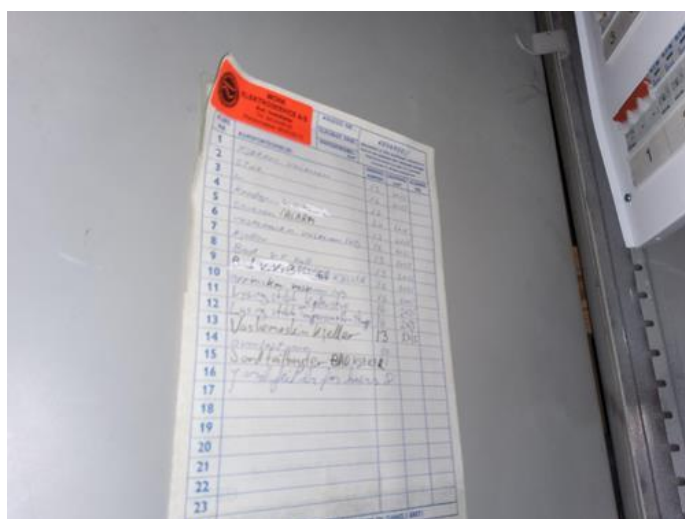
Beskrivelse - [Hovedstoppekran]



Kommentar - [Sluk bad 1.etasje]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240028
Adresse	Eddaveien 28C		
Postnr.	0772	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	Magnhild Klingen
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	7817281
Selger 1 Fornavn	Magnhild	Etternavn	Klingen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det har ikke det.

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

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

Firmanavn

Husker ikke, men min mann, Bjørn Andersen var rådgivende ingeniør for VVS og passet på at alt var forskriftsmessig.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i underetasjen 1994 (Haug Entreprenørservice A/S). Nytt Sigdalkjøkken i 2003 (Sigdal Kjøkken Schøyen). Oppussing av gammelt bad i førsteetasje 2005 (Finn Karlsen A/S Murermester).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Se under.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i underetasjen 1994 (Haug Entreprenørservice A/S). Nytt Sigdalkjøkken i 2003 (Sigdal Kjøkken Schøyen). Oppussing av gammelt bad i førsteetasje 2005 (Finn Karlsen A/S Murermester).

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I form av kvitteringer.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Byggemeldt som foreskrevet den gangen.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja en gang. Langt ut i stikkveien ble det tett på grunn av ledningsbrudd. Etter dette ble hele stikkledningen skiftet.

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

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

Firmanavn

Se punkt 3 over.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se punkt 3 over.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Grad drenering rundt hele huset (drensrør, grunnmursplast og pukk) i 1994.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Garasje: Igland Garasje. Tak: Skogstad (tømrerfirma) og City Taktekking AS (legging av takplater).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny garasje bygget i 2003. Nytt taktekke og taktro i 1994.

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

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

Firmanavn

Røa Elektriske (2016) og Hafslund(2018)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppgradering av sikringsskap (2016) og sluttkontroll av el-anlegg (2018).

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar EITel/ Haslund (2018, klistret på dør i sikringsskap)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt 13

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innredet kjeller i 1994 som beskrevet over. Trappebygg ned til kjeller og inngangsparti også i 1994.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Byggemeldt og vedtatt i 1994.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Radon ikke over grenseverdiene (målt 2008)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 24.12.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 27. bnr. 543. Eddaveien 28 A.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Enebolig.

Byggherre

John Lauritzen. Eddaveien 28 A.

Byggemeister

Irysil Systemhus-Oslo A/S. Torggt. 5. Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmermester Olaf Langåsdalen. Torggt. 5. Oslo 1.

Journalnr.

74/3617

Avsluttende synsforretning

21.11.75.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Fer bygningssjefen

Fung.

Hans Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

9

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86**

199401915

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

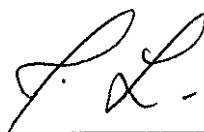
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

12/3-02



Ansvarlig for utarbeidelse .

Godkjent av Sist revidert

Oslo kommune - Plan- og bygningssetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Side 1 av 1

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv.		Mappenr.: 940034154	Type: 1. 2. ☒ 3. 4.
16/6-94	Prosess: UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG	
17/6	lw	lw	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
21/6	S		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
17/7	lw	lw	Saksb.	Siling av søknaden. Saksbeh.navn reg i Unique
17/7	lw		saksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: ☒ 5/7 OVV:
—	—		Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.
17/7	lw		Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.
5/7	lw	#	Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.
5/7	lw		Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
VEDTAK				
15/8	lw		Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
19/8	lw	lw	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet. (OBS! Ulovlighetsgebyr)
			Seksj. l.	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
19/8	S		Seksj. l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
20/8	lw	#	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.
19/10	19.10	BS	Eksp.	Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj. l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansv.bildet. - Underretn. sendt partene.
18/10	lw	lw	Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt.
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
23/10	BS	BS	Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).
IGANGSETTING				
			Seksj. l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.
19.10	S		Seksj. l.	Igangsettingstil. gitt : 4. art. til topp: fra topp:
19/10	lw	lw	Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende
			Saksb.	Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt og sendt.
TILLEGGSAPPROBASJON				
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj. l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj. l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.

199401915

9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2				
Dato:	Sign. av ansv.	Mappenr.:	Type: 1. 2. 3. 4.	
Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG	
KONTROLL / OPPFØLGING				
☐	☐	Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.	
☐	☐	Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.	
☐	☐	Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.	
☐	☐	Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.	
☐	☐	Eksp.	Riving meldt GAB.	
☐	☐	Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.	
☐	☐	Seksj.l.	Ferdigattest gitt.	
☐	☐	Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.	
☐	☐	Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).	
☐	☐	Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.	
☐	☐	Saksb.	Sendt arkivet.	
KLAGESAK				
☐	☐	Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.	
☐	☐	Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.	
☐	☐	Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l.	Ja: ☐ Nei: ☐
☐	☐	Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.	
☐	☐	Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.	
☐	☐	Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.	
☐	☐	Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.	
☐	☐	Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.	



Notat

Til:

Dato: 11-05-2011

Fra:

Saksbehandler: Ramadan Sulejman

Saksnr: 200305895 – 4

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Eddaveien 28 C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

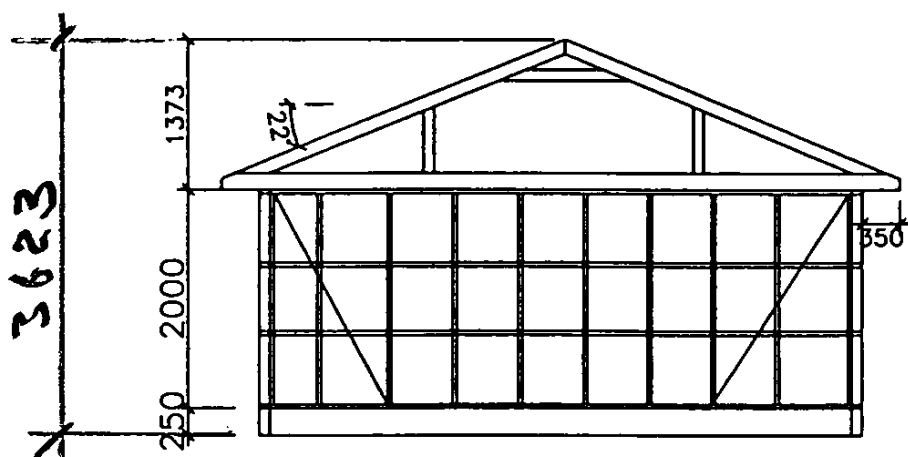
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



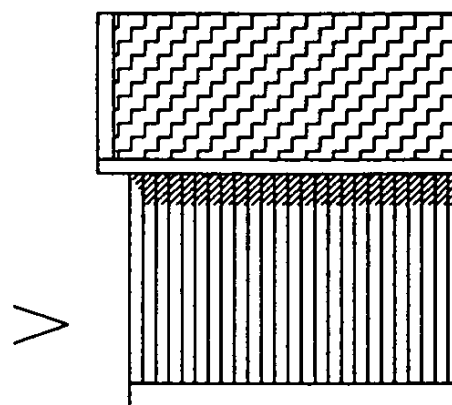
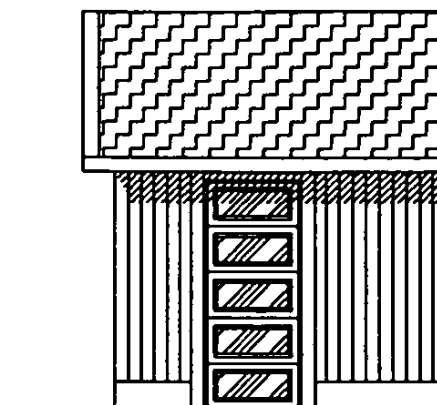
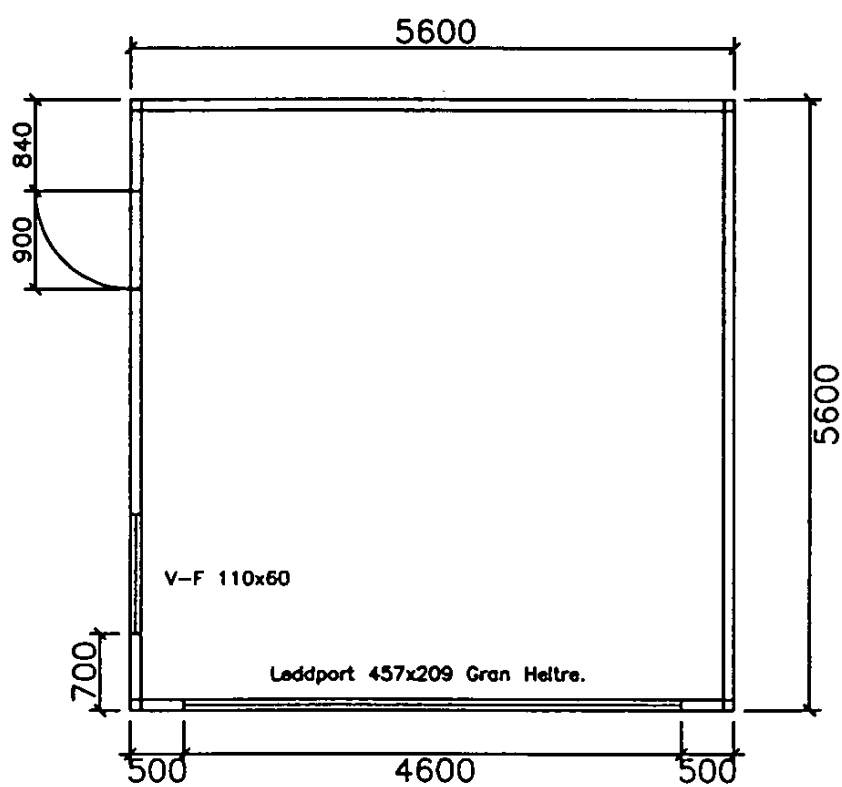
王

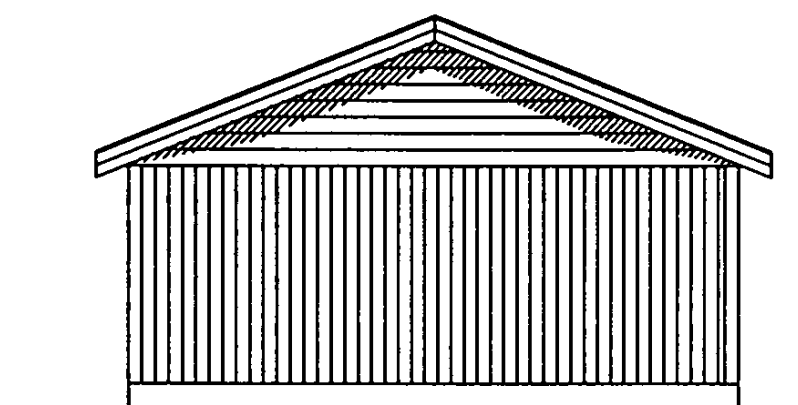
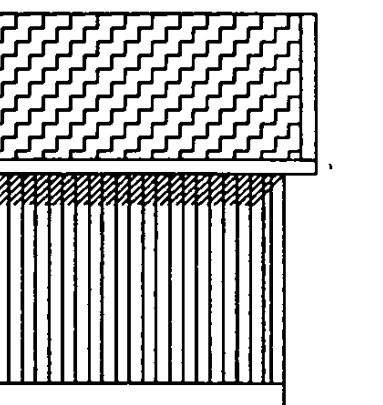
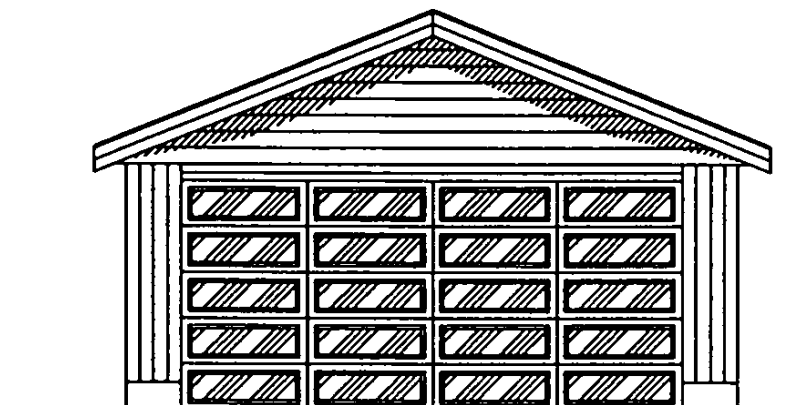
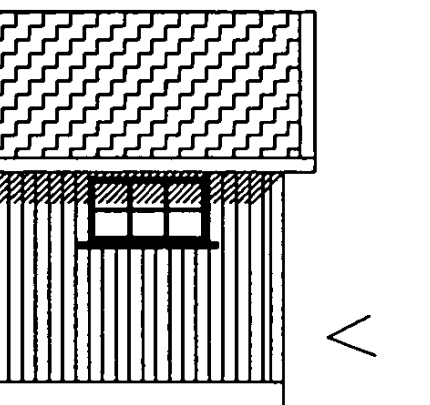
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

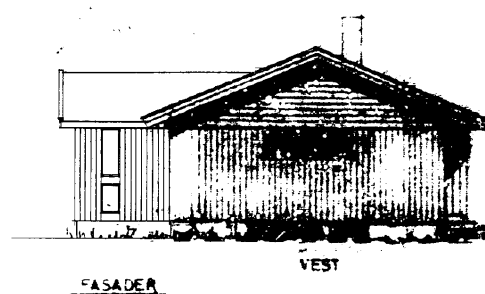
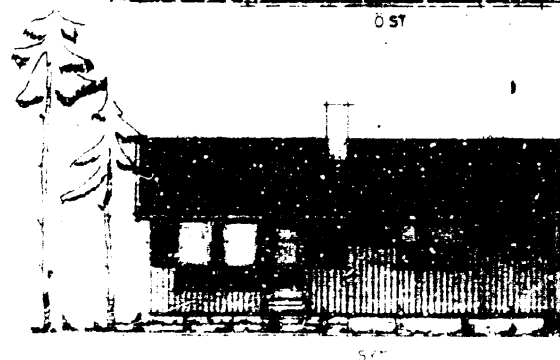
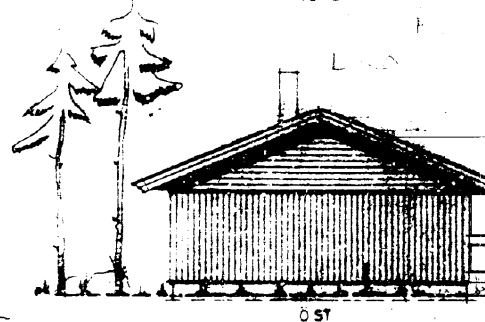
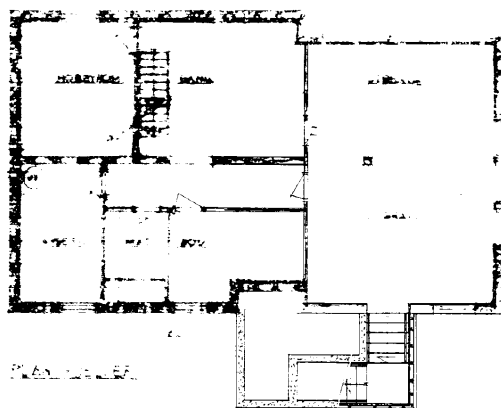
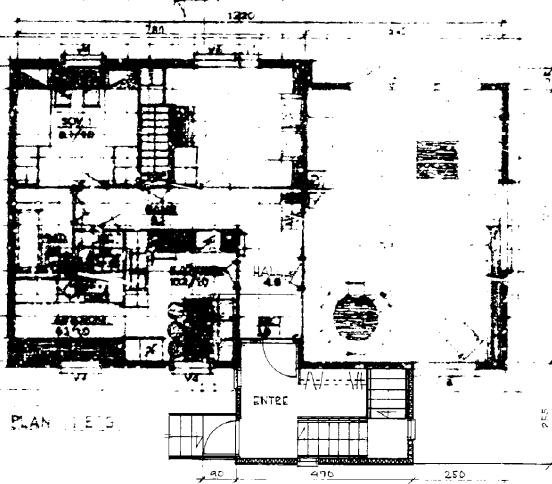
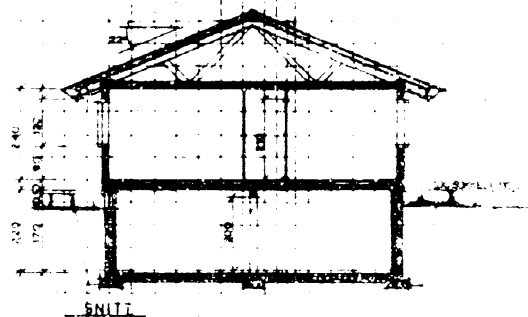


Bindingsverk 98mm
Snitt A-A.



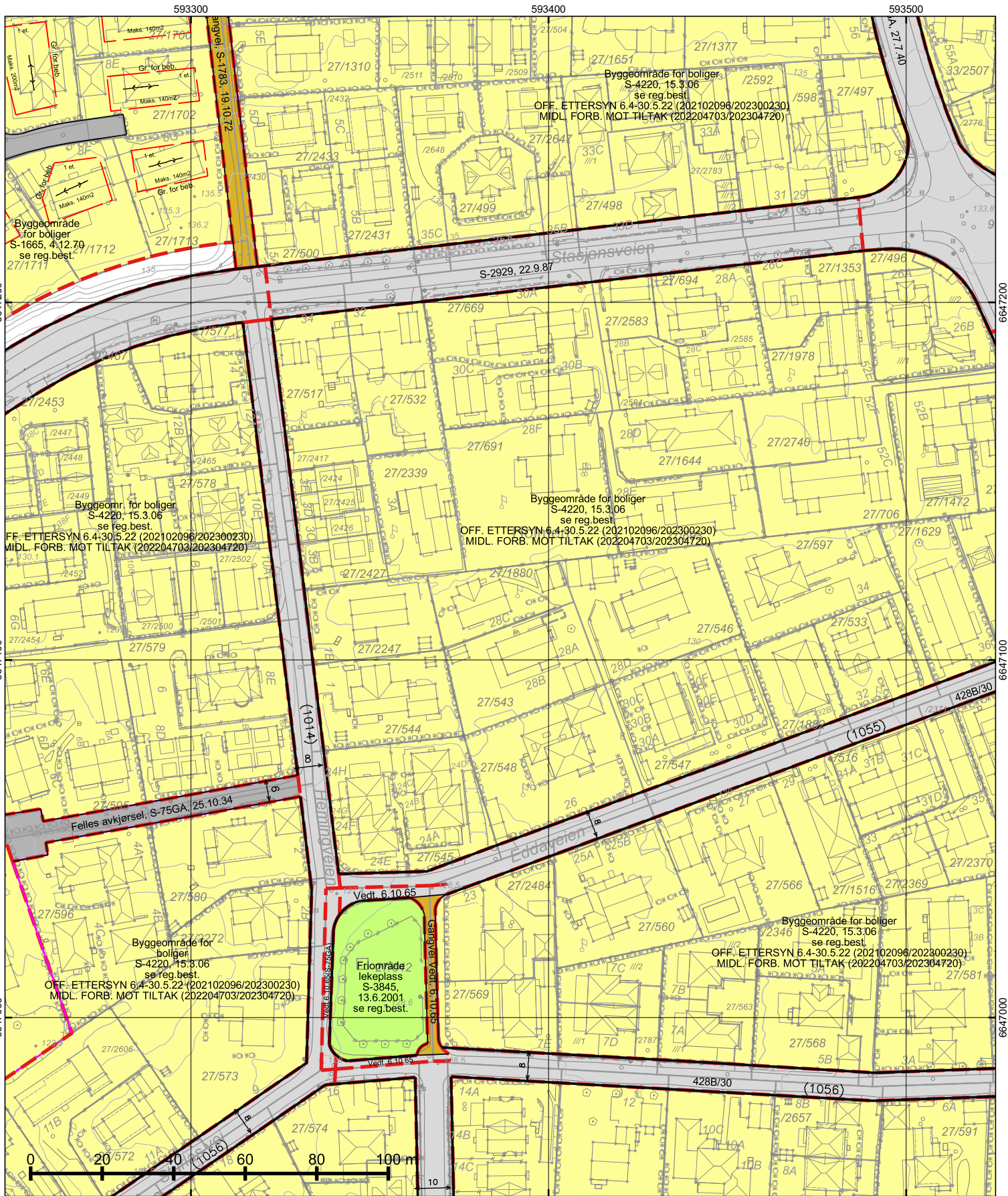


IGLAND GARASJEN		Byggherre: Bjørn Andersen	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 5698	Takvinkel: 22'
Dato: 10.04.03			
A4 standard	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post:Tigland@online.no	Tegningsnr: 5656A5stk
Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.			



PLAN-76 BYGNINGSETATEN



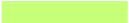
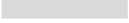


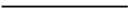
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

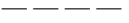
Oslo Dato: 13.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 128011/ 86486864 Adresse: EDDAVEIEN 28C Gnr/Bnr: 27/1880	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594 Kommentar: Se tegnforklaring på eget ark

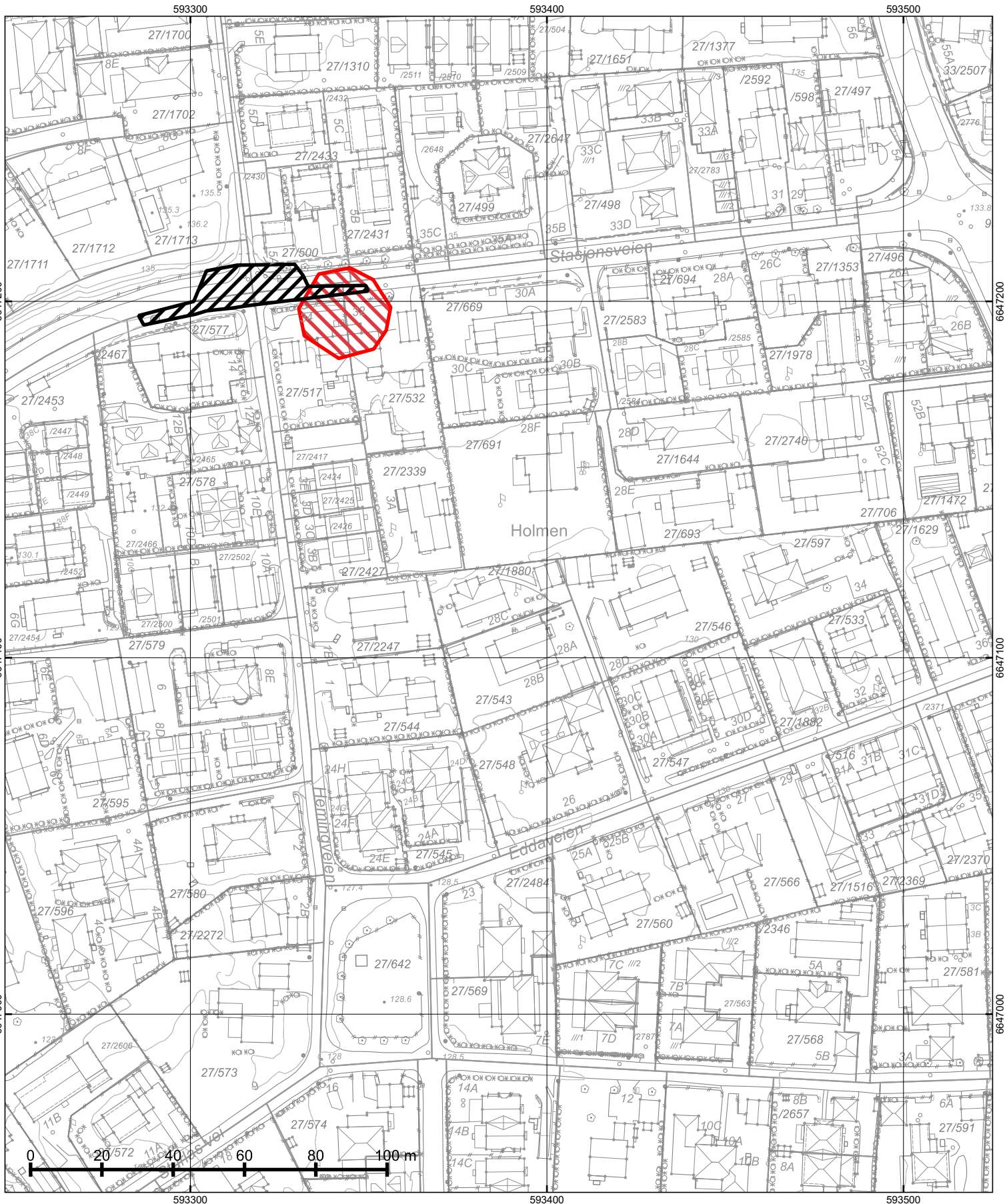
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg



 Oslo Dato: 13.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 128011/ 86486864	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594	
	Adresse: EDDAVEIEN 28C	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 27/1880		

593100

593400

593700

6647400

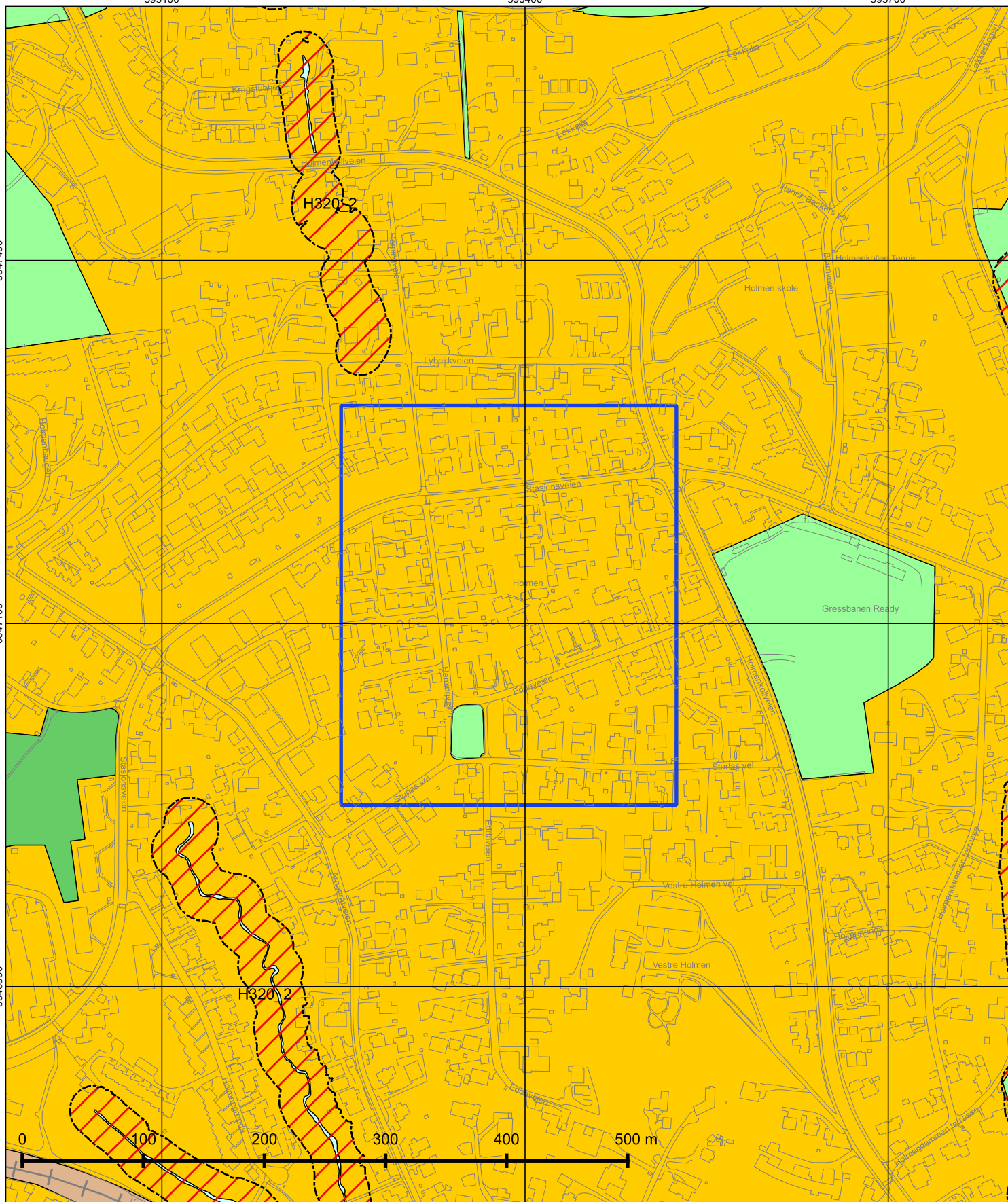
6647100

6646800

6647400

6647100

6646800



593100

593400

593700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128011/86486864

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

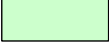
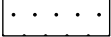
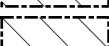
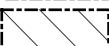
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
EDDAVEIEN 28C

Dato: 13.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486864
7685535

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1880

Vi viser til bestilling av 20240313 for EDDAVEIEN 28C.

GNR. 27 BNR. 1880

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

625 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

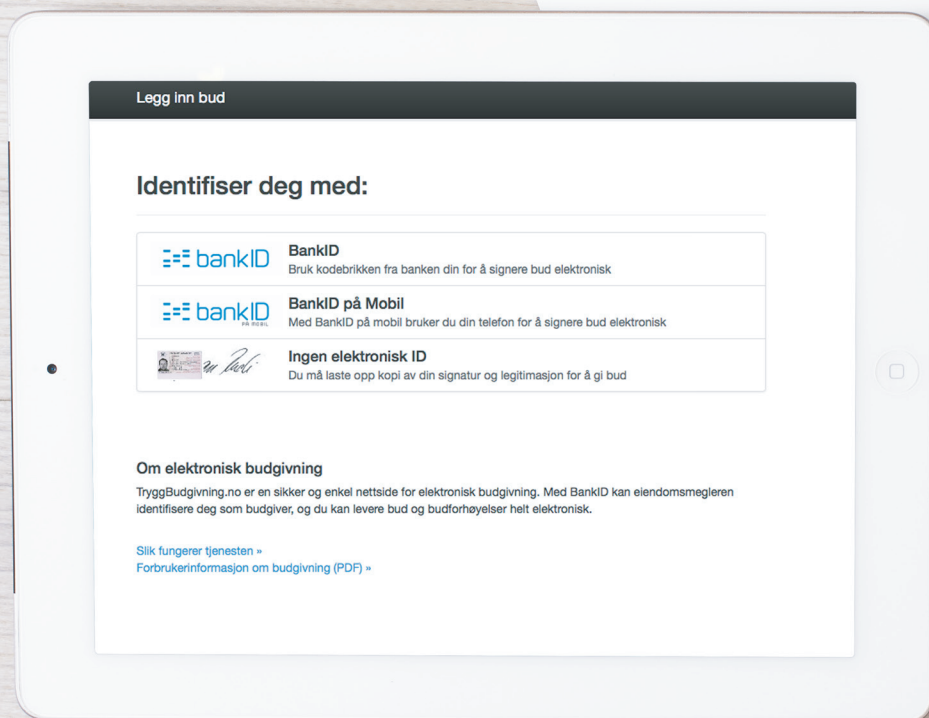


王

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/264/3264226/xlipkgjgmt>
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



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern 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.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden 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.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

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

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. 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.



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