

NANNESTAD

Nannestadvegen 109

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 000 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

51 090,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

2 051 090,-

BYGGEÅR

1890

BRA-I/BRA TOTAL

89/117 kvm

ENERGIKLASSE

G

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

5806.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Sjarmerende minibruk på 5,8 mål over to teiger i landlige omgivelser | Kun ca 7 min fra Gardermoen | Oppgraderingsbehov

Velkommen til Nannestadvegen 109 - et sjarmerende lite minibruk for deg som drømmer om kjøkkenhage, katt på tunet og livet på landet. Eiendommen går over to teiger på tilsammen 5,8 mål tomt. Tunet har fine solforhold, god plass til hobbyprosjekter og flott utsyn over det vakre kulturlandskapet. Teig nummer to består av skog og skråner mot elva.

Boligen har oppgraderingsbehov, men gir en spennende mulighet til å skape et personlig sted etter egne ønsker. På eiendommen finner du også eldre uthus og utedo. Eiendommen har innlagt vann og strøm. Det må påregnes etablering av minirensanlegg for avløp.

Her bor du i landlige omgivelser med kort vei til Nannestad sentrum og kun ca. 7 minutter fra Gardermoen.

En sjelden mulighet for deg som ønsker et lite småbruk med stort potensial.

Velkommen til visning!

















Også her er det vedovn.







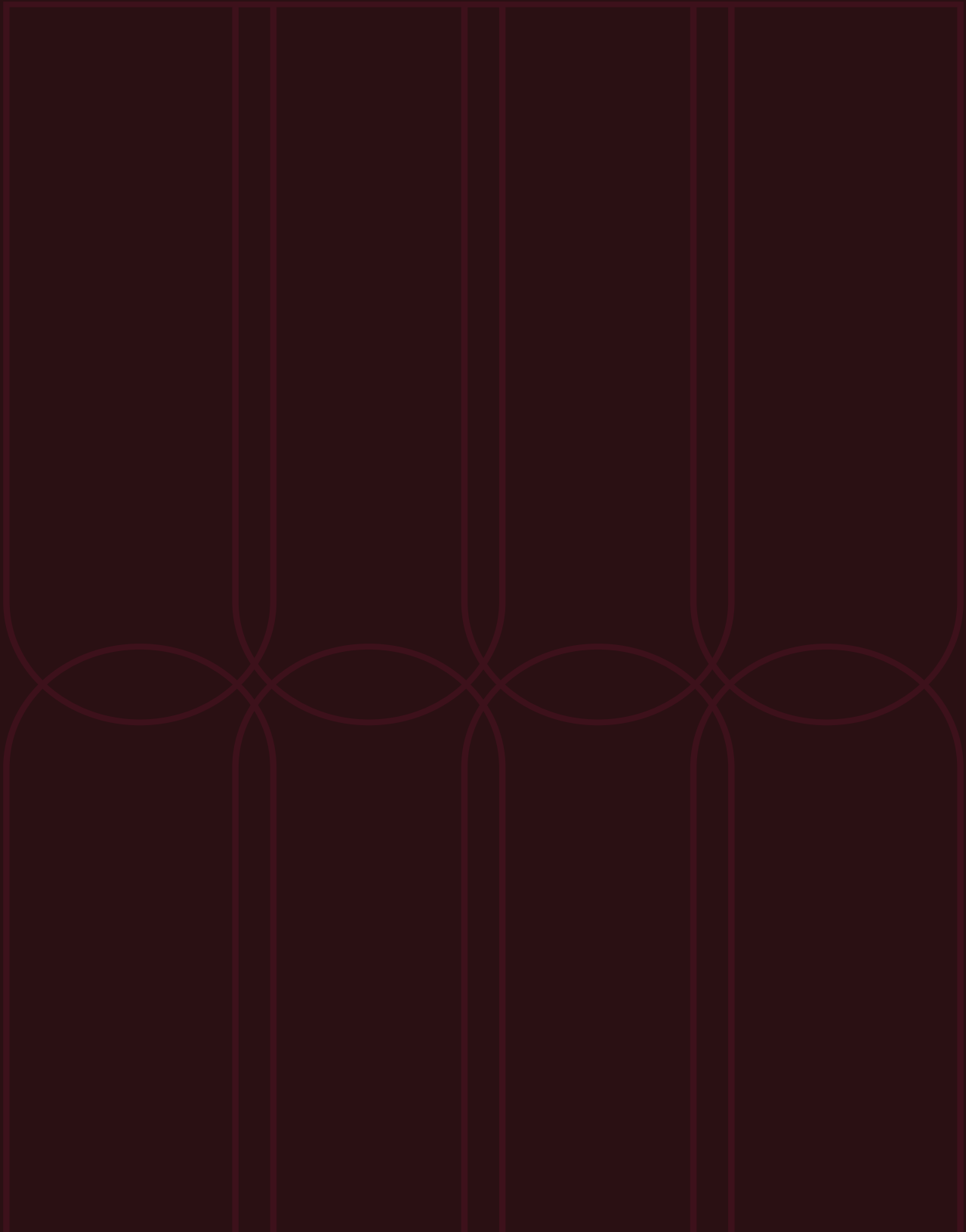


Plantegning



NANNESTADVEGEN 109

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 000 000

Omkostning kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

50 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

51 090 (Omkostninger totalt)

2 051 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 051 090

Kommunale avgifter

Kr 2 399 (2026)

Informasjon: NB! Det betales redusert renovasjon / hytterrenovasjon. Beløpet gjelder renovasjon og feie-tilsynsgebyr.

Kostnader til vann, og etablering av avløpsløsning må påregnes.

Eiendommen har vært registrert brukt som fritidsbolig i forhold til fakturering av kommunale avgifter. Kjøper må selv kontakte kommunen for å bli fakturert riktig dersom boligen skal nyttes som helårsbolig.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader til strøm, forsikring, tv/internett, løpende kostnader til eventuelle private anlegg (avløpsanlegg) mm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 339 299 (2025)

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til i Nannestad kommune, omgitt av åpent kulturlandskap, skogsområder og fine turmuligheter. Her bor man i rolige omgivelser med god avstand til naboer, samtidig som man har kort vei til nødvendige servicetilbud og kommunikasjon.

På Eltonåsen, ca. 5 minutter med bil fra eiendommen, finner du dagligvarebutikker, bensinstasjon, barnehager og barneskole. Holterområdet byr også på idrettsanlegg, fotballbane, kirke og et aktivt lokalmiljø. Nannestad sentrum ligger ca. 7 minutter unna med bil og tilbyr et godt utvalg av butikker, serveringssteder, ungdomsskole, videregående skole, kulturtilbud og øvrige servicetjenester.

For den friluftinteresserte er området et ypperlig utgangspunkt for turer året rundt. Romeriksåsen ligger innen kort kjøreavstand og byr på flotte turstier, skiløyper, fiskevann og rekreasjonsområder. Om vinteren finnes det gode alpinmuligheter både ved Nannestad Skisenter i Maura og i Åslia, samt alpinanlegg i nærliggende Gjerdrum.

Jessheim sentrum ligger ca. 15 minutter fra eiendommen og er regionsenteret på Øvre Romerike. Her finner du blant annet Jessheim Storsenter med rundt 140 butikker og spisesteder, kulturhus med kino, svømmehall, treningsentre og et bredt utvalg av fritids- og

aktivitetstilbud.

Oslo lufthavn Gardermoen ligger kun ca. 7 minutter unna, noe som gjør eiendommen attraktiv også for pendlere og reisende. Det er videre enkel adkomst til både E16 og E6 med gode forbindelser mot Oslo, Gardermoen og øvrige deler av Romerike.

Ca. kjøreavstander:

Eltonåsen: ca. 5 min

Nannestad sentrum: ca. 7 min

Jessheim sentrum: ca. 15 min

Oslo lufthavn Gardermoen: ca. 7 min

Lillestrøm: ca. 24 min

Oslo sentrum: ca. 30 min

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5806.8 m²

Eiendommens grenser er angitt som lite til middels nøyaktige og noe avvik på opplyst tomteareal må påregnes.

Eiendommen består av to teiger hvorav teig med bolighus, og en teig som skråner mot elva på andre siden av riksveien. Se kart medtatt i salgsoppgave.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Den første landsdekkende bygningsloven som innførte et generelt krav om å søke kommunen om byggetillatelse, var Bygningsloven av 18. juni 1965, som trådte i kraft 1. januar 1966. Boligen er antatt oppført i ca. 1890.

Eksakt byggeår er ukjent. Tidsangivelse i SEFRAK-registeret er 1800-1899. Som hovedregel betyr en tidsangivelse som 1800-1899 i SEFRAK-registeret at bygningen antas å være oppført i løpet av dette århundret, men at man ikke kjenner det eksakte byggeåret.

SEFRAK-registreringene ble ofte gjort på 1970- og 1980-tallet basert på:

- lokale opplysninger fra eier eller kjentfolk,
- visuelle vurderinger av byggeskikk og materialbruk,
- eldre kart og dokumenter når disse fantes.

Når byggeåret er ukjent, brukes gjerne brede tidsintervaller.

I matrikkelrapport fra kommunen er eiendommen angitt som følgende: "Enebolig - tatt i bruk"

I kulturminnerapport er eiendommen angitt som følgende: "Sommerbolig".

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for

bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

Areal

BRA - i: 89 m²
 BRA - e: 28 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 117 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² 1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

2. etasje

BRA-i: 41 m² 2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 2 m² Låve Utedo

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.75 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.28 m - 2.40 m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det ligger også et fjøs på eiendommen som er i dårlig forfatning og har et areal som ikke regnes som måleverdig gulvareal på grunn av lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Standard

Hvitevarer: Hvitevarer følger. Det gir ingen garanti for funksjonalitet på disse.

Innbo og løsøre: Eiendommen selges slik den fremstår på visning og uten ytterligere rengjøring/ rydding. Løsøre som er tilstede på visning følger med unntak av enkelte møbler / løsøre som selger vil fjerne.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskrivelse: «Lekkasjer i forbindelse med utslagsvask på kjøkken. Feil på avløpsrøret. Renner ut i grunnen.»

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: «Skiftet varmtvannstank selv på kjøkken.»

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Beskrivelse: «Tett sluk i kjeller.»

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: «Montert ny stoppekran innenfor den gamle fordi den gamle var vanskelig å betjene. Dette var på 90-tallet, og jeg har gravd opp og skiftet en låsesplint i den nyeste krana for ca. 4–5 år siden.» Arbeid utført av Ole Bekkevar rørlegger.

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

Ja. Beskrivelse: «Tett sluk i kjeller.»

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

Ja. Beskrivelse: «Lekkasje ved pipe. Derfor la jeg om taket med ny papp, sløyfer, lekter og takstein i ca. 2004.»

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe?

Ja. Beskrivelse: «Har ikke takstige og pipa har ikke vært feid på ca. 25 år. Brukes av og til. Bra trekk.»

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

Ja. Beskrivelse: «Skjeve gulv i kjøkken, entré og kammers.»

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen?

Ja. Beskrivelse: «Mus inne på vinterstid. Også insekter som fluer og veps sommerstid. Grevling under huset. Noe råte rundt noen av vinduene. Skiftet råttent gulv i entré pga. fuktighet/vann i kjeller.»

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

Ja. Beskrivelse: «Div. insekter.»

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Ja. Beskrivelse: «Har pusset opp vinduer selv. Murte fast noen løse teglstein øverst på pipa sent 80-tallet eller tidlig 90-tall.»

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: «(Skiftet tak i ca. 2004 som tidligere nevnt). Skiftet råtne stokker i låve og byttet takstein med plater. Vegger mangler delvis kledning.»

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja. Beskrivelse: «Hele området består av leiregrunn. Det er privat vei for adkomst. Det ble i 1999 opprettet en vegforening for Rudsletta gårdsveg. Min beregnede andel av vegavgiften pleier å ligge på ca. kr 800 pr. år pga. lengde og bruk (beregnet som fritidsbolig).»

Tilleggscommentar fra selger:

«Er brukt som fritidsbolig siden tidlig 70-tall og gjort minimalt med vedlikehold i årenes løp. Trenger oppgradering og oppussing. Har ikke bad eller toalett. Bare utedo. Tilknyttet offentlig vann, men ikke kloakk.»

Byggemåte

Enebolig over to plan med kjeller, oppført rundt 1890, og med tilbygg i andre etasje bygget en gang mellom 1920 og 1940. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament under deler av boligen og resten står på pilarer, grunnmur i betong og gråstein, lafttømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Yttertaket har stedvis mye mose, og takrennene har synlige nedbøyninger. Det mangler overliggere, bakplaten i takrennen er noe kort og dekker ikke helt innsiden. Takrenner og nedløp har slitasje fra vær og vind, og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Forholdet skyldes vær- og aldersslitasje på takrenner og nedløp, samt mangelfull utførelse enkelte steder. Mose på yttertaket tyder også på fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold over tid.

Risiko: Videre slitasje og mangelfull vannavledning kan

øke risikoen for vannoverløp, fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner, samt redusert levetid på takrennesystemet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, justering eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Dersom avvikene utvikler seg videre, kan det oppstå følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense yttertaket for mose og foreta kontroll av takrenner, nedløp og beslag. Nedbøyde og slitte deler anbefales å justeres eller skiftes ut, og mangler ved utførelse anbefales utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavledning, utført av en fagperson.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det mangler lufting på loftet, det er noe museekskremer på isolasjonen og loftet er i fra 1920 - 1940.

TG2

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk. Museekskremer indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fuktoppbygging og redusert levetid på bygningsdelene. Forekomst av museekskremer kan også innebære hygieniske forhold og indikere behov for skadedyrtiltak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre ventilasjonen, rengjøring/sanering av loftet og oppfølging av eventuelle skader eller følgetilstander som følge av fukt og skadedyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, fjerne museekskremer og kontrollere om det er behov for tiltak mot skadedyr, utført av en fagperson.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe heksesot på vegger og tak, knirk og slitasjemerker på gulv. Kjøkkeninnredningen har passert sin forventede levetid og har aldersslitasje fra både alder og bruk. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og kjøkkeninnredning. Heksesot på vegger og tak er ofte forbundet med svevestøv, forbrenning og ventilasjonsforhold, mens knirk og slitasjemerker på gulv er forenlig med naturlig belastning over tid.

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan gi økt overflateslitasje og forverring av eksisterende merker og knirk. Heksesot kan også påvirke det visuelle inntrykket og indikere behov for rengjøring og vurdering av inneklime/lufting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflatevedlikehold og oppgradering av gulv og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningens alder og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere å rengjøring og eventuell overflatebehandling av vegger og tak, samt vurdering av tiltak for å redusere knirk og slitasje i gulv. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, utført av en fagperson.

10.2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at den fortsatt fungerer bra. Den har imidlertid passert forventet levetid og mangler tilkoblet lekkasjesikring. TG2

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på varmtvannsberederen og at det ikke er etablert lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelt vann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte.

Konsekvens: Forholdet kan medføre fare for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen og etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med tiltaket.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Det er sprekker enkelte steder i grunnmuren, og det mangler drenering rundt boligen. Drenerende masser er kompakte, noe som gjør at fukt trenger inn mot grunnmuren. I boliger av denne alderen må man regne med noe fukt i grunnmuren, da byggeskikken den gang ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring med knotteplast og drenerør slik dagens standard krever. Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier på gulv, tak og vegger i kjelleren. Det er råteskader i bjelkelaget i kjelleren, og synlig fukt.

Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, kombinert med at de drenerende massene er kompakte og ikke leder vann effektivt bort fra konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere nedbrytning av grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjoner i kjelleren.

Konsekvens: Forholdet kan medføre utbedringsbehov knyttet til drenering, utvendig fuktsikring, reparasjon av grunnmur og utskifting av råteskadede bygningsdeler i kjelleren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfange av fukt- og råteskadene. Det anbefales å utbedring av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmuren, samt reparasjon av sprekker og vurdering av setningsforhold. Råteskadet bjelkelag og andre fuktskadede konstruksjoner i kjelleren bør åpnes, kontrolleres utført av en fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Yttervegger

Det er sannsynlig at ytterkledningen har blitt behandlet med linoljemaling, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen har mange og enkelte steder store tørrsprekker, det er råteskader på dørterskelen og nedre del av ytterkledningen ved

inngangspartiet. Det er også råteskader i takutspringet, og enkelte panelbord er i dårlig forfatning. TG3

Årsak: Skadene vurderes å være forårsaket av høy alder, værpåkjennning og mangelfull overflatebehandling over tid. Tørrsprekker i ytterkledningen og registrerte råteskader indikerer langvarig fuktbelastning, særlig i utsatte områder ved inngangsparti og takutspring.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner.

Det er risiko for at råteskadene utvikler seg og gir ytterligere svekkelse av bygningsdelene dersom tiltak ikke utføres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde panelbord, dørterskel og øvrige berørte bygningsdeler. Dersom skadeutviklingen fortsetter, kan dette føre til større reparasjonsomfang og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og å skifte ut råteskadede og svekkede bygningsdeler. Ytterkledningen anbefales deretter overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Det er sprekker og knust glass på noen vinduer, enkelte vinduer mangler innvendig del, ett vindu har råteskade på utsiden ved gavlveggen, og noen vinduer lar seg ikke åpne. Innvendige dører og ytterdør subber i karmen og har tydelig aldersslitasje. Vinduer og dører har passert sin forventede levetid. TG3

Årsak: Forholdene skyldes høy alder, normal slitasje og manglende vedlikehold over tid. Sprekker, knust glass, råteskade og treg eller manglende funksjon i vinduer og dører indikerer at bygningsdelene er svekket og i hovedsak har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk uten utbedring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, trekk, varmetap og ytterligere nedbrytning av vinduer og dører. Råteskadet treverk og

vinduer som ikke lar seg åpne kan også gi redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende vedlikehold, reparasjon eller utskifting av flere vinduer og dører. Manglende funksjon og skader kan redusere både brukskvalitet, energieffektivitet og boligens tekniske standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfang og funksjon på vinduer og dører. Skadde, råtesvekkede eller defekte enheter anbefales repareres eller skiftes ut, og dører som subber anbefales justeres eller erstattes ved behov. Tiltakene anbefales utført av fagperson

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Inspeksjon ble utført fra bakkeplan og gjennom takluken opp til kryploftet, ettersom loftet ikke har gangbart gulv. Det mangler lufting på loftet og undertaket er i fra 1920 - 1940, ellers vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk, og undertaket vurderes å være fra perioden 1920–1940, med naturlig aldersslitasje.

Risiko: Mangelfull ventilasjon på loftet kan øke risikoen for kondens, fuktoppbygging og redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre luftingen og vedlikehold av undertaket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende lufting av loftet og å følge opp undertaket tilstand ved jevnlig kontroll. Ved behov bør tiltak vurderes av fagperson.

Det er små riss og sprekker i skorsteinen, og både skorsteinen og peisovnene er fra byggeåret. Det mangler noe fuger på skorsteinen utvendig, og pipehatt er ikke på plass. Takstige opp til skorsteinen mangler også, og hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært feid på 25 år. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder og naturlig slitasje på skorstein og ildsteder, kombinert med manglende

vedlikehold over tid. Riss, manglende fuger, fravær av pipehatt og manglende feiing indikerer svekket tilstand og økt sårbarhet for værpåvirkning og videre nedbrytning.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i skorsteinen, svekket funksjon og redusert brannsikkerhet. Manglende pipehatt kan gi økt fuktbelastning, og uteblitt feiing over lang tid kan øke risikoen for sotoppbygging og brann. Manglende takstige gir også redusert tilgjengelighet for tilsyn og feiing.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av skorstein og ildsteder, samt krav om oppgradering for å ivareta sikker bruk. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang, brannfare og begrensninger i bruk av ildstedene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få skorstein og ildsteder kontrollert av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Skader og manglende fuger bør utbedres, pipehatt og takstige må monteres, og det bør gjennomføres feiing og tilsyn før videre bruk av ildstedene.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig fukttopptak i veggene, og det er råteskader på den synlige delen av bjelkelaget i kjelleren. TG3

Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig fukt påvirkning i kjellerkonstruksjonen, enten fra grunnfukt, sviktende drenering eller mangelfull fuktsikring mot terreng.

Risiko: Videre fukt påvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av bjelkelaget og mulig skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov og utskifting av skadde konstruksjonsdeler i kjelleren dersom skadeomfanget øker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt utbedre fuktårsaken og skifte ut

råteskadede deler av bjelkelaget.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

Det er synlig fuktoppsug fra grunn og sprekker i gulvdekket i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet skyldes fuktoppsug fra grunnen, kombinert med alder og naturlig nedbrytning av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Sprekker i gulvdekket indikerer også bevegelser og belastninger over tid.

Risiko: Videre fukt påvirkning kan føre til økt nedbrytning av gulvkonstruksjonen, dårlig inneklime og mulig skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvdekket og eventuelle tilknyttede konstruksjoner dersom fukt- og sprekkutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige tiltak mot fuktoppsug og utbedring av gulvdekket i kjelleretasjen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Det ble målt forhøyde fuktverdier på betongvegger og på betongvegger i kjelleretasje. TG3

Årsak: Mangelfull fuktsikring/drenering mot grunnmur.

Risiko: Videre fuktinntrengning kan gi økte fuktskader i kjelleretasjen.

Konsekvens: Det kan medføre større skader på vegger, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å undersøke nærmere for å avklare årsaken til fukten og utføre nødvendige tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør og avløpsrør har passert forventet levetid, og

eier opplyser at vannet må stenges om vinteren fordi rørene ikke er tilstrekkelig isolert. Avløpsrørene har sklidd fra hverandre under huset, slik at avløpet ikke ledes til kummen, men rett under huset. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på vann- og avløpsinstallasjonene, utilstrekkelig isolering av vannrør og svikt i avløpsføringen under huset.

Risiko: Det er risiko for frostskafer på vannrør, lekkasjer og videre skadeutvikling som følge av at avløpsvann ledes ut under huset. Forholdet kan også gi fuktproblemer, lukt og hygieniske utfordringer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov på vann- og avløpsanlegget, samt risiko for følgeskader i konstruksjoner under boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få vann- og avløpsanlegget kontrollert av fagperson.

Avløpsrørene under huset anbefales utbedres slik at avløpet ledes korrekt til kum, og vannrørene bør isoleres eller legges om for å sikre frostfri drift.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.5

Ventilasjon

Det mangler lufting på alle soverom i 2. etasje og det er ingen avtrekk på kjøkken. TG3

Årsak: Manglende ventilasjon skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelige luftløsninger i boligen.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, med økt risiko for kondens, soppdannelse og redusert inneklime.

Konsekvens: Forholdet kan føre til svekket bokomfort, økt fuktbelastning på bygningsdeler og behov for utbedring av ventilasjonsforholdene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilluft på soverommene i 2. etasje og avtrekk på kjøkken for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for fukt- og inneklimeproblemer, utført av en fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig tilstandsrapport er inkludert i salgsoppgave.

Øvrig informasjon

Adresse

Nannestadvegen 109, 2030 NANNESTAD

Gnr. 40, bnr. 11
i Nannestad kommune.

Selger

Halvdan Gyllander

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av elektrisitet og peisovn på kjøkken, begge stuer i 1.etasje og peisovn på soverom i 2.etasje.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til rivning eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt i kommuneplanen til LNRF - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende. Hensynssonenavn - gul sone. Hensynsone - landbruk. Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Eiendommen ligger under marin grense i et område med svært stor sannsynlighet for marin leire. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Eiendommen ligger i kartlagt kvikkleiresone.

Eiendommen ligger i et område merket 'kulturlandskap - verdifulle' og i kulturmiljø 'kringler - hovin'.

Bolighuset er SEFRAK-registrert rødt - Meldepliktig i hht

Kulturminnelova §25 - SEFRAK-id 0238-0203-048
SOMMERBOLIG, MOSEN, UKUSTAD.
Uthuset er SEFRAK-registrert gult - Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-id 0238-0203-049 UTHUS, MOSEN, UKUSTAD.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav
aktsomhet for radon.

Eiendomsteigen på vestre side av riksveien grenser til elv
der det er funnet elvemusling av stor verdi som er ansett
som en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Denne
teigen ligger også i et aktsomhetsområde for flom.
Nederste del av teigen ligger mot elva og er merket viktig
bekkedrag med middels verdi også merket 'svært viktig'
mtp naturtyper på land og i ferskvann. Deler av denne
teigen ligger også i gul støysone fra vei. Det går en bekk
over denne eiendommen.

Noe støy ifb fylkevei og flytrafikk må påregnes.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det
tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny
hjemmelshaver:

3238/40/11:

23.08.2000 - Dokumentnr: 9119 - Jordskifte

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet

Ruudsletta vegforening og har tinglyst veirett over privat
adkomstvei. Veien driftes og vedlikeholdes gjennom
vegforeningen, og eiendommen er pålagt å bidra til
kostnader etter fastsatte andeler. Jordskifteretten la til
grunn at 40/11 benyttes som fritidseiendom, og reduserte
derfor eiendommens andel av veikostnadene. Selger har
også opplyst i egenerklæringen at årlig vegavgift normalt
har vært ca. kr 800. Ved helårsbruk vil det være
sannsynlig at disse kostnadene økes.

28.04.2009 - Dokumentnr: 296322 - Jordskifte
Sak 0200-1995-0009 Rv.120 Erpestad - Gardermoen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder fastsettelse og
oppmåling av grenser i forbindelse med omlegging og
regulering langs Rv. 120.

23.11.1895 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:40 Bnr:4

22.02.1964 - Dokumentnr: 847 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0238 Gnr:40 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 910486 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:40 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 238607 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:40 Bnr:11

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i
grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel
tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei med felles
vedlikeholdsansvar. Veiavgift ligger vanligvis på ca.
800,-/ årlig i følge selger. Noe høyere må påregnes om
boligen blir nyttet til helårsbruk/ enebolig.

Kommunen opplyser via telefon at det går offentlig
vannledning forbi eiendommen. Kommunen har ingen
dokumentasjon som tilsier at boligen er tilknyttet. Eier
opplyser at det er offentlig vannforsyning. Dersom dette
er tilfellet må det påregnes installering av vannmåler.
Dersom dette ikke er tilfellet må det påregnes tilknytning

til offentlig vannforsyning.

Stoppekran for varmtvannstanken på vegg ved bereder. Hovedstoppekran ute på tunet. Eier opplyser at det ble det montert en ny innenfor den gamle fordi den var vanskelig å betjene og ikke stengte helt. Den nye er en kuleventil. Ble utført av en lokal rørlegger på slutten av 80-tallet.

Eiendommen er ikke tilkoblet avløpsnett. Kommunen opplyser at det må etableres minirensesanlegg.

Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Dersom fremtidige målinger viser behov for radonreducerende tiltak må dette bekostes av ny eier.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 35 000,00
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, fotograf kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

31.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NANNESTADVEGEN 109

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260124	
Selger 1 navn	
Halvdan Gyllander	
Gateadresse	
Nannestadvegen 109	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jbf
Polise/avtalenr.	

Document reference: 04260124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

lekkasjer i forbindelse med utslagsvask på kjøkken. Feil på avløpsrøret. Renner ut i grunnen.

Initialer selger: HG

1

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Skiftet varmtvannstank selv på kjøkken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse Tett sluk i kjeller

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Montert ny stoppekran innenfor den gamle fordi den gamle var vanskelig å betjene. Dette var på 90-tallet og jeg har gravd opp og skiftet en låsesplint i den nyeste krana for ca 4-5 år siden

Arbeid utført av Ole Bekkevar rørlegger

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

Nei Ja

Beskrivelse Tett sluk i kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse Lekkasje ved pipå. Derfor la jeg om taket med ny papp, sløyfer, lekter og takstein i ca 2004.

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

Nei Ja

Beskrivelse Har ikke takstige og pipa har ikke vært feid på ca 25 år. Brukes av og til. Bra trekk.

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

Nei Ja

Beskrivelse Skjeve gulv i kjøkken, entrè og kammers.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse Mus inne på vinterstid. Også insekter som fluer og veps sommerstid. Grevling under huset. Noe råte rundt noen av vinduene. Skiftet råttent gulv i entrè pga fuktighet/vann i kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse Div. insekter.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Har pusset opp vinduer selv. Murte fast noen løse teglestein øverst på pipa sent 80-tallet eller tidlig 90-tall.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

(Skiftet tak i ca 2004 som tidligere nevnt). Skiftet råtne stokker i låve og byttet takstein med plater. Vegger mangler delvis kledning

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Hele området består av leiregrunn. Er privat vei for adkomst. Det ble i 1999 i Oslo og Akershus jordskifterett opprettet en vegforening for Rudsletta gårdsveg for å ivareta denne. Min beregnede andel av vegavgiften pleier å ligge på ca 800,- pr. år pga lengde og bruk.(Beregnet som fritidsbolig)

Document reference: 04260124

Tilleggskommentar

Er brukt som fritidsbolig siden tidlig 70-tall og gjort minimalt med vedlikehold i årenes løp. Trenger oppgradering og oppussing. Har ikke bad eller toalett. Bare utedo. Tilknyttet offentlig vann, men ikke kloakk.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
halvdan gyllander	a9e9ab25712c26f802318 029593b602c807272e1	19.05.2026 10:24:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260124

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Nannestadvegen 109, 2030 Nannestad

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
9	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



Takstmann
August Magnus
Postboks 31
2051 Jessheim
august@tmam.no
Tlf: 98023301

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Halvdan Gyllander
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	5 807 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRf Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 032,02 i 2025
Forsikringsforhold:	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1890

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.05.2026
-----------------------	------------

Oppholdsvær/sol og 14 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:	Halvdan Gyllander
-----------------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Halvdan Gyllander
-----------------------------------	-------------------

Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
----------------------------	-----------------

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med gress og naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan med kjeller, oppført rundt 1890, og med tilbygg i andre etasje bygget en gang mellom 1920 og 1940. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament under deler av boligen og resten står på pilarer, grunnmur i betong og gråstein, laftetømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen har enkel standard, uten innlagt bad eller toalett, kun utedo. Enkelte bygningsdeler har passert sin forventede levetid, og det ble avdekket flere behov for bygningsmessige strakstiltak. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken, begge stuer i 1.etasje og peisovn på soverom i 2.etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 21.05.2026
- Egenerklæringsskjema 19.05.2026

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

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Gulv: Malt og lakkert furu.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, stue 1 og stue 2:

Merker at rom som kjøkken og rom under terreng (underetasjen) ikke er vurdert her, men omtales i egne punkter lenger ned i rapporten. Boligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Vegger, gulv og tak/himlinger har aldersslitasje som enkelte flekker på vegger og tak, avflassing av maling på taket i gangen, knirk, slitemerker på overflaten av samtlige gulv. Merker etter gamle veggfester og bilder. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Flekker, avflassing av maling og merker etter tidligere oppheng er typiske tegn på langvarig bruk og manglende overflatevedlikehold over tid. Knirk og synlige skjevheter i gulv og tak skyldes ofte bevegelser i konstruksjonen og naturlige ujevnheter i eldre bygg.

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt overflateslitasje. Knirk og skjevheter kan utvikle seg videre over tid.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for kosmetiske utbedringer og generell oppgradering av innvendige overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utføre vedlikehold av overflatene. Avflassing i taket i gangen anbefales utbedres lokalt.

Gulv med knirk og tydelige slitasjemerker anbefales å vurderes nærmere for lokal reparasjon eller fremtidig utskifting ved behov.

Det er synlige skjevheter i både tak og gulv i samtlige rom i boligen.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

På befaringstidspunktet ble det avdekket råteskade i bjelkelaget ved inspeksjon av kjelleretasjen, alle gulv er skjeve og det ble målt forhøyde fuktverdier i tak/himlinger i kjelleretasjen. TG3 se videre beskrivelse og tilstandsvurdering under punkt om rom under terreng lenger ned i rapporten.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevnen og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en fagperson til å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaverne opplyser at taket ble lagt om rundt 2005, med ny papp, sløyfer, lekter og stein. De forsøkte å gjenbruke trinnene til takstigen, men det fungerte dårlig. Pipa har ikke blitt feid siden, blant annet fordi de ikke kunne være til stede da feieren skulle komme. Huset ble malt for omtrent åtte år siden. Vinduene ble ikke malt den gangen, men noen av de dårligste er nå malt og kittet. Montert ny stoppekran innenfor den gamle fordi den gamle var vanskelig å betjene. Dette var på 90-tallet og jeg har gravd opp og skiftet en låsesplint i den nyeste krana for ca 4-5 år siden. Har pusset opp vinduer selv. Murte fast noen løse teglestein øverst på pipa sent 80-tallet eller tidlig 90-tall.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	41			
1.etasje	48			
SUM BYGNING	89	0	0	0
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Låve		26		
Utedo		2		
SUM BYGNING	0	28	0	0
SUM BRA	28			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

89 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

BRA-e:

28 m2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 89 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

BRA-e: 28 m2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 117 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

TBA: 0 m2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.75 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.28 m - 2.40 m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det ligger også et fjøs på eiendommen som er i dårlig forfatning og har et areal som ikke regnes som måleverdig gulvareal på grunn av lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Parkering utvendig på eiendomstomt.

Låve, fjøs og utedo regnes som sekundærbygninger og har derfor ikke fått tilstandsgrad, siden dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For en mer detaljert vurdering anbefales det å få utført ytterligere undersøkelser av en fagperson. Men det påpekes at alle disse bygningene er i ganske dårlig forfatning og ikke har noen vesentlig teknisk verdi slik de står i dag. Låven mangler gulv og vegger på enkelte sider, fjøset har kollapset og mangler gulv, og utedoen har råteskader rundt hele nedre delen av bygget.

Årsak: Den dårlige tilstanden skyldes langvarig manglende vedlikehold, høy alder og omfattende vær- og fuktpåvirkning over tid. Risiko: Bygningene er ustabile og det kan gi økt risiko for videre sammenfall, løse bygningsdeler og personskaide ved opphold i eller nær byggene. Råte, kollaps og åpne konstruksjoner gir også økt fare for ytterligere forverring ved værbelastning og snølast. Konsekvens: Forholdet medfører at bygningene i liten grad har bruksmessig eller teknisk verdi i dagens stand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få byggene vurdert av fagperson med tanke på sikkerhet, bevaringsverdi og videre håndtering.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

28/05/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong og gråstein fra byggeår.

Det er sprekker enkelte steder i grunnmuren, og det mangler drenering rundt boligen. Drenerende masser er kompakte, noe som gjør at fukt trenger inn mot grunnmuren. I boliger av denne alderen må man regne med noe fukt i grunnmuren, da byggeskikken den gang ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring med knotteplast og drenerør slik dagens standard krever. Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier på gulv, tak og vegger i kjelleren. Det er råteskader i bjelkelaget i kjelleren, og synlig fukt.

Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, kombinert med at de drenerende massene er kompakte og ikke leder vann effektivt bort fra konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere nedbrytning av grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjoner i kjelleren.

Konsekvens: Forholdet kan medføre utbedringsbehov knyttet til drenering, utvendig fuktsikring, reparasjon av grunnmur og utskifting av råteskadede bygningsdeler i kjelleren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang av fukt- og råteskadene. Det anbefales å utbedring av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmuren, samt reparasjon av sprekker og vurdering av setningsforhold. Råteskadet bjelkelag og andre fuktskadede konstruksjoner i kjelleren bør åpnes, kontrolleres utført av en fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypkjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader:

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra byggeår isolert etter eldre krav.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Det er sannsynlig at ytterkledningen har blitt behandlet med linoljemaling, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen har mange og enkelte steder store tørrsprekker, det er råteskader på dørterskelen og nedre del av ytterkledningen ved inngangspartiet. Det er også råteskader i takutspringet, og enkelte panelbord er i dårlig forfatning. TG3

Årsak: Skadene vurderes å være forårsaket av høy alder, værpåkjening og mangelfull overflatebehandling over tid. Tørrsprekker i ytterkledningen og registrerte råteskader indikerer langvarig fuktbelastning, særlig i utsatte områder ved inngangsparti og takutspring.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Det er risiko for at råteskadene utvikler seg og gir ytterligere svekkelse av bygningsdelene dersom tiltak ikke utføres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde panelbord, dørterskel og øvrige berørte bygningsdeler. Dersom skadeutviklingen fortsetter, kan dette føre til større reparasjonsomfang og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og å skifte ut råteskadede og svekkede bygningsdeler. Ytterkledningen anbefales deretter overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Koblet vinduer med malte trerammer fra flere årganger og enkelt vinduer fra byggeår.

Ytterdør med malt overflate fra eldre dato.

Innvendige malte fyllingsdører fra byggeår.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte fotlister
- Malte terskler

Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Det er sprekker og knust glass på noen vinduer, enkelte vinduer mangler innvendig del, ett vindu har råteskade på utsiden ved gavlveggen, og noen vinduer lar seg ikke åpne. Innvendige dører og ytterdør subber i karmen og har tydelig aldersslitasje. Vinduer og dører har passert sin forventede levetid. TG3

Årsak: Forholdene skyldes høy alder, normal slitasje og manglende vedlikehold over tid. Sprekker, knust glass, råteskade og treg eller manglende funksjon i vinduer og dører indikerer at bygningsdelene er svekket og i hovedsak har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk uten utbedring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, trekk, varmetap og ytterligere nedbrytning av vinduer og dører. Råteskadet treverk og vinduer som ikke lar seg åpne kan også gi redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende vedlikehold, reparasjon eller utskifting av flere vinduer og dører. Manglende funksjon og skader kan redusere både brukskvalitet, energieffektivitet og boligens tekniske standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfang og funksjon på vinduer og dører. Skadde, råtesvekkede eller defekte enheter anbefales repareres eller skiftes ut, og dører som subber anbefales justeres eller erstattes ved behov. Tiltakene anbefales utført av fagperson

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2005.
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra eldre dato.

Konstruksjonen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på yttertaket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket har stedvis mye mose, og takrennene har synlige nedbøyninger. Det mangler overliggere, bakplaten i takrennen er noe kort og dekker ikke helt innsiden. Takrenner og nedløp har slitasje fra vær og vind, og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Forholdet skyldes vær- og aldersslitasje på takrenner og nedløp, samt mangelfull utførelse enkelte steder. Mose på yttertaket tyder også på fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold over tid.

Risiko: Videre slitasje og mangelfull vannavledning kan øke risikoen for vannoverløp, fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner, samt redusert levetid på takrennesystemet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, justering eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Dersom avvikene utvikler seg videre, kan det oppstå følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense yttertaket for mose og foreta kontroll av takrenner, nedløp og beslag. Nedbøyde og slitte deler anbefales å justeres eller skiftes ut, og mangler ved utførelse anbefales utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavledning, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med takstein fra 2005 og undertak i trekonstruksjon fra ca. 1920 - 1940.
Teglskorstein og peisovner fra byggeår.

Inspeksjon ble utført fra bakkeplan og gjennom takluken opp til kryploftet, ettersom loftet ikke har gangbart gulv. Det mangler lufting på loftet og undertaket er i fra 1920 - 1940, ellers vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk, og undertaket vurderes å være fra perioden 1920–1940, med naturlig aldersslitasje.

Risiko: Mangelfull ventilasjon på loftet kan øke risikoen for kondens, fuktoppbygging og redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre luftingen og vedlikehold av undertaket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende lufting av loftet og å følge opp undertakets tilstand ved jevnlig kontroller. Ved behov bør tiltak vurderes av fagperson.

Det er små riss og sprekker i skorsteinen, og både skorsteinen og peisovnene er fra byggeåret. Det mangler noe fuger på skorsteinen utvendig, og pipehatt er ikke på plass. Takstige opp til skorsteinen mangler også, og hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært feid på 25 år. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder og naturlig slitasje på skorstein og ildsteder, kombinert med manglende vedlikehold over tid. Riss, manglende fuger, fravær av pipehatt og manglende feiing indikerer svekket tilstand og økt sårbarhet for værpåvirkning og videre nedbrytning.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i skorsteinen, svekket funksjon og redusert brann sikkerhet. Manglende pipehatt kan gi økt fuktbelastning, og uteblitt feiing over lang tid kan øke risikoen for sotoppbygging og brann. Manglende takstige gir også redusert tilgjengelighet for tilsyn og feiing.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av skorstein og ildsteder, samt krav om oppgradering for å ivareta sikker bruk. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang, brannfare og begrensninger i bruk av ildstedene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få skorstein og ildsteder kontrollert av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Skader og manglende fuger bør utbedres, pipehatt og takstige må monteres, og det bør gjennomføres feiing og tilsyn før videre bruk av ildstedene.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feiervesen.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Inspeksjon ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploftet ikke har gangbart gulv.

Det mangler lufting på loftet, det er noe museekskremer på isolasjonen og loftet er i fra 1920 - 1940. TG2

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk. Museekskremer indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fuktopphopning og redusert levetid på bygningsdelene. Forekomst av museekskremer kan også innebære hygieniske forhold og indikere behov for skadedyrtiltak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre ventilasjonen, rengjøring/sanering av loftet og oppfølging av eventuelle skader eller følgetilstander som følge av fukt og skadedyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, fjerne museekskremer og kontrollere om det er behov for tiltak mot skadedyr, utført av en fagperson.

Merknader:

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Eneboligen har ingen balkonger, verandaer og lignende.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Ingen

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra eldre dato

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken i fra 1920 - 1940 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer
- Heltre benkeplate
- Vegghengt utslagsvask med 2-gresp blandebatteri
- Frittstående kjøleskap og liten oppvaskmaskin
- Varmtvannsbereder
- Vedfyrt stekeovn og peisovn

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe heksesot på vegger og tak, knirk og slitasjemerker på gulv. Kjøkkeninnredningen har passert sin forventede levetid og har aldersslitasje fra både alder og bruk. TG2 Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og kjøkkeninnredning. Heksesot på vegger og tak er ofte forbundet med svevestøv, forbrenning og ventilasjonsforhold, mens knirk og slitasjemerker på gulv er forenlig med naturlig belastning over tid.

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan gi økt overflateslitasje og forverring av eksisterende merker og knirk. Heksesot kan også påvirke det visuelle inntrykket og indikere behov for rengjøring og vurdering av inneklime/lufting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflatevedlikehold og oppgradering av gulv og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningens alder og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere å rengjøre og eventuell overflatebehandling av vegger og tak, samt vurdering av tiltak for å redusere knirk og slitasje i gulv. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, utført av en fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Betongvegger.

Tak/himling: Synlig etasjeskille.

Det er synlig fuktopptak i veggene, og det er råteskader på den synlige delen av bjelkelaget i kjelleren. TG3
Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen, enten fra grunnfukt, sviaktende drenering eller mangelfull fuktsikring mot terreng.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av bjelkelaget og mulig skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov og utskifting av skadde konstruksjonsdeler i kjelleren dersom skadeomfanget øker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderer å foreta nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt utbedre fuktårsaken og skifte ut råteskadede deler av bjelkelaget.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Betongdekke.

Det er synlig fuktoppsug fra grunn og sprekker i gulvdekket i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet skyldes fuktoppsug fra grunnen, kombinert med alder og naturlig nedbrytning av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Sprekker i gulvdekket indikerer også bevegelser og belastninger over tid.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av gulvkonstruksjonen, dårlig inneklima og mulig skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvdekket og eventuelle tilknyttede konstruksjoner dersom fukt- og sprekkutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige tiltak mot fuktoppsug og utbedring av gulvdekket i kjelleretasjen.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Det ble målt forhøyde fuktverdier på betongvegger og på betongvegger i kjelleretasje. TG3

Årsak: Mangelfull fuktsikring/drenering mot grunnmur.

Risiko: Videre fuktinntrengning kan gi økte fuktskader i kjelleretasjen.

Konsekvens: Det kan medføre større skader på vegger, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å undersøke nærmere for å avklare årsaken til fukten og utføre nødvendige tiltak.

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Avløpsrør og vannrør fra eldre dato
- Utedo
- Stoppekran plassert på kjøkkenet

Vannrør og avløpsrør har passert forventet levetid, og eier opplyser at vannet må stenges om vinteren fordi rørene ikke er tilstrekkelig isolert. Avløpsrørene har sklidd fra hverandre under huset, slik at avløpet ikke ledes til kummen, men rett under huset. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på vann- og avløpsinstallasjonene, utilstrekkelig isolering av vannrør og svikt i avløpsføringen under huset.

Risiko: Det er risiko for frostskafer på vannrør, lekkasjer og videre skadeutvikling som følge av at avløpsvann ledes ut under huset. Forholdet kan også gi fuktproblemer, lukt og hygieniske utfordringer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov på vann- og avløpsanlegget, samt risiko for følgeskader i konstruksjoner under boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få vann- og avløpsanlegget kontrollert av fagperson. Avløpsrørene under huset anbefales utbedres slik at avløpet ledes korrekt til kum, og vannrørene bør isoleres eller legges om for å sikre frostfri drift.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25

år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000 ifølge hjemmelshaver

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på kjøkkenvegg.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at den fortsatt fungerer bra. Den har imidlertid passert forventet levetid og mangler tilkoblet lekkasjesikring. TG2

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på varmtvannsberederen og at det ikke er etablert lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelt vann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte.

Konsekvens: Forholdet kan medføre fare for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen og etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med tiltaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereeder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Eneboligen har varmesentraler, og boligen varmes opp av peisovn på kjøkkenet, begge stuene i 1. etasje, samt en peisovn på ett soverom i 2. etasje.

Peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader:

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har ingen ventilasjon gjennom veggventiler eller luftespalter i vinduene.

Det mangler lufting på alle soverom i 2.etasje og det er ingen avtrekk på kjøkken. TG3

Årsak: Manglende ventilasjon skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelige lufteløsninger i boligen.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, med økt risiko for kondens, soppdannelse og redusert inneklimate.

Konsekvens: Forholdet kan føre til svekket bokomfort, økt fuktbelastning på bygningsdeler og behov for utbedring av ventilasjonsforholdene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilluft på soverommene i 2. etasje og avtrekk på kjøkken for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for fukt- og inneklimateproblemer, utført av en fagperson.

Merknader:

-



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 1940

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

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

I følge eier/opplegsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje:
Skrusikringer.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere sløkkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

Det elektriske anlegget stammer trolig fra rundt 1940 og er så gammelt at det har overskredet sin forventede levetid. I tillegg mangler det en synlig brannalarm i boligen.

Årsak: Gammelt elektrisk anlegg uten oppgradering.

Risiko: Det kan gi økt fare for elektriske feil og brann på sikt.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke oppgraderes, kan det føre til skade på det elektriske anlegget, redusert funksjonalitet eller i verste fall brann i sikringsskapet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av boligen.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

På eiendommen finnes bygninger registrert i SEFRAK-registeret, men kun én av dem er meldepliktig i henhold til Kulturminnelova §25: Sommerbolig, Mosen, Ukustad. Annet SEFRAK-bygg, ikke meldepliktig, uthus på Mosen, Ukustad.

Det finnes verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger av boligen i kommunens arkiver. Årsak: Boligen er oppført i en periode hvor krav til søknadsplikt, ferdigattest og dokumentasjon var annerledes eller ikke fullt ut gjeldende, og tilgjengelige kommunale arkiver inneholder derfor ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger. Dokumentasjon kan også ha gått tapt over tid eller aldri blitt innsendt.

Risiko: Manglende offentlig dokumentasjon gir usikkerhet om byggets godkjenningsstatus, lovlighet og om dagens utforming samsvarer med det som eventuelt er omsøkt eller tillatt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om nærmere avklaring overfor kommunen, innhenting av ny dokumentasjon eller utarbeidelse av oppdaterte tegninger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes ytterligere dokumentasjon i eldre arkiver eller andre registre, samt avklare eiendommens formelle status. Ved behov bør det vurderes å engasjere fagperson til oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, og eventuelt søke om ettergodkjenning dersom kommunen krever dette.

De innvendige rekkverkene og håndrekkene oppfyller ikke dagens forskrifter: Det mangler en håndrekk på veggside av trappen, og rekkverkshøyden er for lav i henhold til gjeldende Årsak: De innvendige rekkverkene og håndrekkene er trolig utført etter eldre byggeskikk eller uten oppgradering i tråd med dagens forskriftskrav. Manglende håndrekk på veggside og for lav rekkverkshøyde tyder på at trappeløsningen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet og tilgjengelighet.

Risiko: Forholdet kan gi økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet eller behov for ekstra støtte.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskader ved normal bruk av trappen, og trappeløsningen oppfyller ikke dagens forventede sikkerhetsnivå. Dette kan også medføre behov for oppgradering ved videre bruk eller ved fremtidig ombygging.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekk på veggside av trappen og forhøye rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav. Tiltakene anbefales å utføres av fagperson for å sikre trygg utførelse og tilfredsstillende sikkerhet.

Hjemmelshaver opplyser at hele området består av leiregrunn. Det er privat vei for adkomst, og i 1999 ble det opprettet en vegforening for Rudsletta gårdsveg i Oslo og Akershus jordskifterett for å ivareta denne. Min andel av vegavgiften er beregnet til ca. 800,- per år på grunn av lengde og bruk (beregnet som fritidsbolig). Det er mus inne om vinteren, samt insekter som fluer og veps om sommeren. Grevling holder til under huset. Det er noe råte rundt enkelte vinduer, og råttent gulv i entréen ble skiftet på grunn av fukt/vann i kjelleren. Det er observert diverse insekter, og gulvene i kjøkken, entré og kammers er skjeve. Det var lekkasje ved pipa, så jeg la om taket med ny papp, sløyfer, lekter og takstein rundt 2004. Sluket i kjelleren er tett.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke utført radonmålinger eller vurdert dem med tilstandsgrader. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelveidien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningsasskyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.</p> <p>Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.</p> <p>Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.</p> <p>Konsekvens Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Yttertaket har stedvis mye mose, og takrennene har synlige nedbøyninger. Det mangler overliggere, bakplaten i takrennen er noe kort og dekker ikke helt innsiden. Takrenner og nedløp har slitasje fra vær og vind, og har passert sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes vær- og aldersslitasje på takrenner og nedløp, samt mangelfull utførelse enkelte steder. Mose på yttertaket tyder også på fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold over tid.</p> <p>Risiko: Videre slitasje og mangelfull vannavledning kan øke risikoen for vannoverløp, fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner, samt redusert levetid på takrennesystemet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, justering eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Dersom avvikene utvikler seg videre, kan det oppstå følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense yttertaket for mose og foreta kontroll av takrenner, nedløp og beslag. Nedbøyde og slitte deler anbefales å justeres eller skiftes ut, og mangler ved utførelse anbefales utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavledning, utført av en fagperson.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det mangler lufting på loftet, det er noe museekskremitter på isolasjonen og loftet er i fra 1920 - 1940. TG2</p> <p>Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk. Museekskremitter indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.</p> <p>Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fuktoppbygning og redusert levetid på bygningsdelene. Forekomst av museekskremitter kan også innebære hygieniske forhold og indikere behov for skadedyrtiltak.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre ventilasjonen, rengjøring/sanering av loftet og oppfølging av eventuelle skader eller følgetilstander som følge av fukt og skadedyr.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, fjerne museekskremitter og kontrollere om det er behov for tiltak mot skadedyr, utført av en fagperson.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe heksesot på vegger og tak, knirk og slitasjemerker på gulv. Kjøkkeninnredningen har passert sin forventede levetid og har aldersslitasje fra både alder og bruk. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og kjøkkeninnredning. Heksesot på vegger og tak er ofte forbundet med svevestøv, forbrenning og ventilasjonsforhold, mens knirk og slitasjemerker på gulv er forenlig med naturlig belastning over tid.</p> <p>Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan gi økt overflateslitasje og forverring av eksisterende merker og knirk. Heksesot kan også påvirke det visuelle inntrykket og indikere behov for rengjøring og vurdering av inn klima/lufting.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflatevedlikehold og oppgradering av gulv og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningens alder og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere å rengjøre og eventuell overflatebehandling av vegger og tak, samt vurdering av tiltak for å redusere knirk og slitasje i gulv. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, utført av en fagperson.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at den fortsatt fungerer bra. Den har imidlertid passert forventet levetid og mangler tilkoblet lekkasjesikring. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes høy alder på varmtvannsberederen og at det ikke er etablert lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.</p> <p>Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelt vann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre fare for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting som følge av alder og slitasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen og etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med tiltaket.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det er sprekker enkelte steder i grunnmuren, og det mangler drenering rundt boligen. Drenerende masser er kompakte, noe som gjør at fukt trenger inn mot grunnmuren. I boliger av denne alderen må man regne med noe fukt i grunnmuren, da byggeskikken den gang ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring med knottplast og drenerør slik dagens standard krever. Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier på gulv, tak og vegger i kjelleren. Det er råteskader i bjelkelaget i kjelleren, og synlig fukt.</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, kombinert med at de drenerende massene er kompakte og ikke leder vann effektivt bort fra konstruksjonen.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere nedbrytning av grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjoner i kjelleren.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre utbedringsbehov knyttet til drenering, utvendig fuktsikring, reparasjon av grunnmur og utskifting av råteskadede bygningsdeler i kjelleren.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang av fukt- og råteskadene. Det anbefales å utbedring av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmuren, samt reparasjon av sprekker og vurdering av setningsforhold. Råteskadet bjelkelag og andre fuktskadede konstruksjoner i kjelleren bør åpnes, kontrolleres utført av en fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	<p>Det er sannsynlig at ytterkledningen har blitt behandlet med linoljemaling, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen har mange og enkelte steder store tørrsprekker, det er råteskader på dørterskelen og nedre del av ytterkledningen ved inngangspartiet. Det er også råteskader i takutspringet, og enkelte panelbord er i dårlig forfatning. TG3</p> <p>Årsak: Skadene vurderes å være forårsaket av høy alder, værpåkjønning og mangelfull overflatebehandling over tid. Tørrsprekker i ytterkledningen og registrerte råteskader indikerer langvarig fuktbelastning, særlig i utsatte områder ved inngangsparti og takutspring.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Det er risiko for at råteskadene utvikler seg og gir ytterligere svekkelse av bygningsdelene dersom tiltak ikke utføres.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde panelbord, dørterskel og øvrige berørte bygningsdeler. Dersom skadeutviklingen fortsetter, kan dette føre til større reparasjonsomfang og økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og å skifte ut råteskadede og svekkede bygningsdeler. Ytterkledningen anbefales deretter overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Det er sprekker og knust glass på noen vinduer, enkelte vinduer mangler innvendig del, ett vindu har råteskade på utsiden ved gavlveggen, og noen vinduer lar seg ikke åpne. Innvendige dører og ytterdør subber i karmen og har tydelig aldersslitasje. Vinduer og dører har passert sin forventede levetid. TG3</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes høy alder, normal slitasje og manglende vedlikehold over tid. Sprekker, knust glass, råteskade og treg eller manglende funksjon i vinduer og dører indikerer at bygningsdelene er svekket og i hovedsak har passert forventet levetid.</p> <p>Risiko: Videre bruk uten utbedring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, trekk, varmetap og ytterligere nedbrytning av vinduer og dører. Råteskadet treverk og vinduer som ikke lar seg åpne kan også gi redusert sikkerhet og funksjonalitet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende vedlikehold, reparasjon eller utskifting av flere vinduer og dører. Manglende funksjon og skader kan redusere både brukskvalitet, energieffektivitet og boligens tekniske standard.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfang og funksjon på vinduer og dører. Skadde, råtesvekkede eller defekte enheter anbefales repareres eller skiftes ut, og dører som subber anbefales justeres eller erstattes ved behov. Tiltakene anbefales utført av fagperson</p>

EIERSKIIFTERAPPORT™

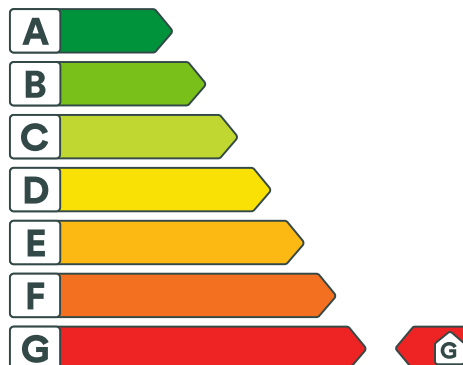
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Inspeksjon ble utført fra bakkeplan og gjennom takluken opp til kryploftet, ettersom loftet ikke har gangbart gulv.</p> <p>Det mangler lufting på loftet og undertaket er i fra 1920 - 1940, ellers vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG2</p> <p>Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk, og undertaket vurderes å være fra perioden 1920–1940, med naturlig aldersslitasje.</p> <p>Risiko: Mangelfull ventilasjon på loftet kan øke risikoen for kondens, fuktoppbygging og redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre luftingen og vedlikehold av undertaket.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende lufting av loftet og å følge opp undertakets tilstand ved jevnlig kontroll. Ved behov bør tiltak vurderes av fagperson.</p> <p>Det er små riss og sprekker i skorsteinen, og både skorsteinen og peisovnene er fra byggeåret. Det mangler noe fuger på skorsteinen utvendig, og pipehatt er ikke på plass. Takstige opp til skorsteinen mangler også, og hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært feid på 25 år. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes høy alder og naturlig slitasje på skorstein og ildsteder, kombinert med manglende vedlikehold over tid. Riss, manglende fuger, fravær av pipehatt og manglende feiing indikerer svekket tilstand og økt sårbarhet for værpåvirkning og videre nedbrytning.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i skorsteinen, svekket funksjon og redusert brannsikkerhet. Manglende pipehatt kan gi økt fuktbelastning, og uteblitt feiing over lang tid kan øke risikoen for sotoppbygging og brann. Manglende takstige gir også redusert tilgjengelighet for tilsyn og feiing.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av skorstein og ildsteder, samt krav om oppgradering for å ivareta sikker bruk. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang, brannfare og begrensninger i bruk av ildstedene.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få skorstein og ildsteder kontrollert av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Skader og manglende fuger bør utbedres, pipehatt og takstige må monteres, og det bør gjennomføres feiing og tilsyn før videre bruk av ildstedene.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	<p>Det er synlig fuktoppstak i veggene, og det er råteskader på den synlige delen av bjelkelaget i kjelleren. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen, enten fra grunnfukt, sviktende drenering eller mangelfull fuktsikring mot terreng.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av bjelkelaget og mulig skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov og utskifting av skadde konstruksjonsdeler i kjelleren dersom skadeomfanget øker.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt utbedre fuktårsaken og skifte ut råteskadede deler av bjelkelaget.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>Det er synlig fukttoppsug fra grunn og sprekker i gulvdekket i kjelleretasjen. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes fukttoppsug fra grunnen, kombinert med alder og naturlig nedbrytning av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Sprekker i gulvdekket indikerer også bevegelser og belastninger over tid.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av gulvkonstruksjonen, dårlig inneklima og mulig skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvdekket og eventuelle tilknyttede konstruksjoner dersom fukt- og sprekkutviklingen fortsetter.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige tiltak mot fukttoppsug og utbedring av gulvdekket i kjelleretasjen.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det ble målt forhøyde fuktverdier på betongvegger og på betongvegger i kjelleretasje. TG3</p> <p>Årsak: Mangelfull fuktsikring/drenering mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Videre fuktinntrengning kan gi økte fuktskader i kjelleretasjen.</p> <p>Konsekvens: Det kan medføre store skader på vegger, overflater og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å undersøke nærmere for å avklare årsaken til fukten og utføre nødvendige tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Vannrør og avløpsrør har passert forventet levetid, og eier opplyser at vannet må stenges om vinteren fordi rørene ikke er tilstrekkelig isolert. Avløpsrørene har sklidd fra hverandre under huset, slik at avløpet ikke ledes til kummen, men rett under huset. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes høy alder på vann- og avløpsinstallasjonene, utilstrekkelig isolering av vannrør og svikt i avløpsføringen under huset.</p> <p>Risiko: Det er risiko for frostskafer på vannrør, lekkasjer og videre skadeutvikling som følge av at avløpsvann ledes ut under huset. Forholdet kan også gi fuktproblemer, lukt og hygieniske utfordringer.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov på vann- og avløpsanlegget, samt risiko for følgeskader i konstruksjoner under boligen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få vann- og avløpsanlegget kontrollert av fagperson.</p> <p>Avløpsrørene under huset anbefales utbedres slik at avløpet ledes korrekt til kum, og vannrørene bør isoleres eller legges om for å sikre frostfri drift.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	<p>Det mangler lufting på alle soverom i 2.etasje og det er ingen avtrekk på kjøkken. TG3</p> <p>Årsak: Manglende ventilasjon skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelige luftløsninger i boligen.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, med økt risiko for kondens, soppdannelse og redusert inneklima.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til svekket bokomfort, økt fuktbelastning på bygningsdeler og behov for utbedring av ventilasjonsforholdene.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilluft på soverommene i 2. etasje og avtrekk på kjøkken for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for fukt- og inneklimaproblemer, utført av en fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Adresse Nannestadvegen 109, 2030 NANNESTAD	
Dato for energimerking 29.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304614
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151821286
Gårdsnummer 40	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1890	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
597,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
737,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
65 620 kWh



Nannestadvegen 109, 2030 NANNESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nannestadvegen 109, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



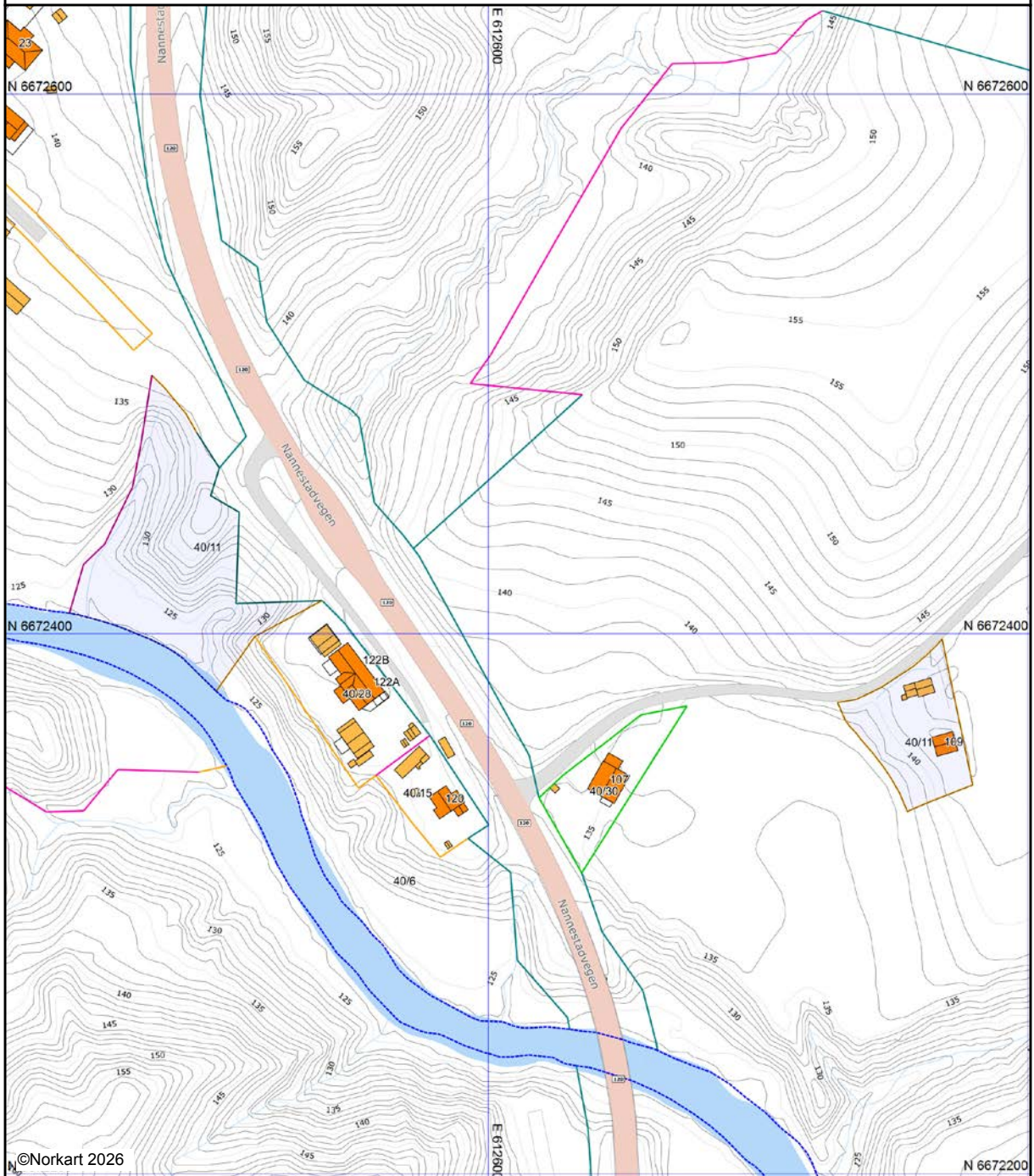
Grunnkart

Eiendom: 40/11
 Adresse: Nannestadvegen 109
 Dato: 08.05.2026
 Målestokk: 1:2000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
 Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



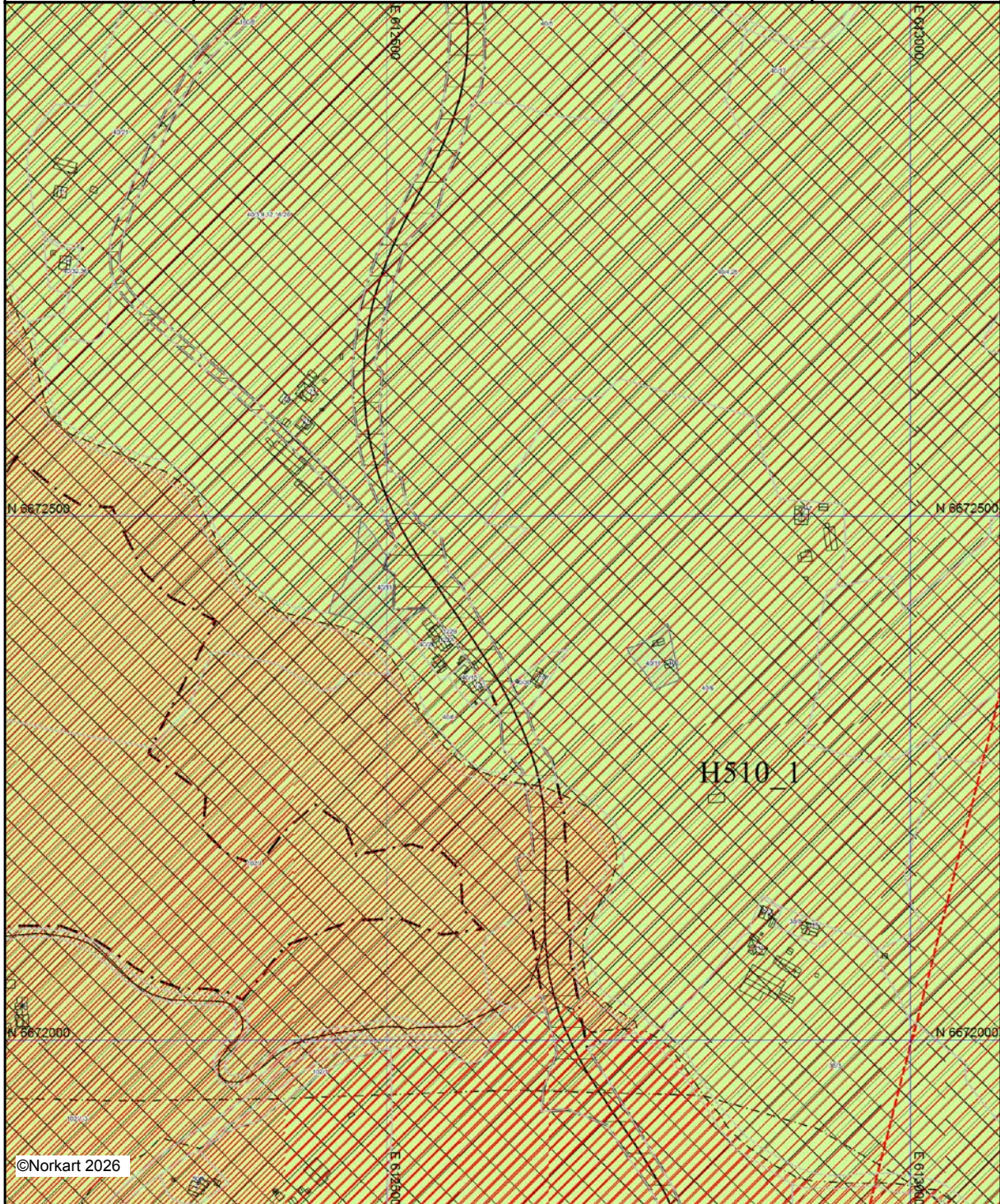
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/11
Adresse: Nannestadvegen 109
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-40/11, Nannestadvegen 109, 2030 NANNESTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.04.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	8.8 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	2.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.33 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	29.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	31.8 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.04.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

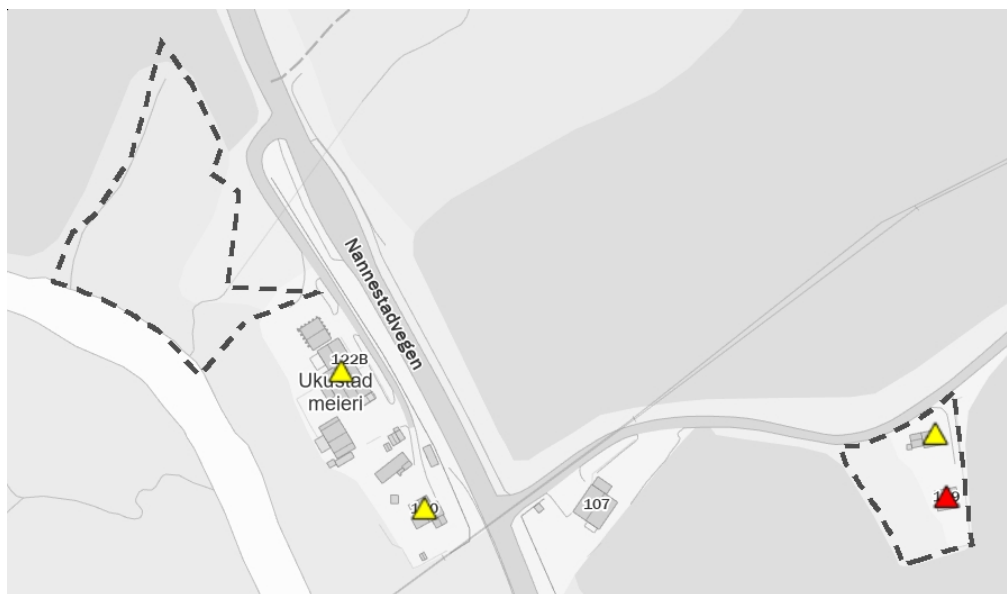
Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	20.04.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt

 Annet SEFRAK-bygg

 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

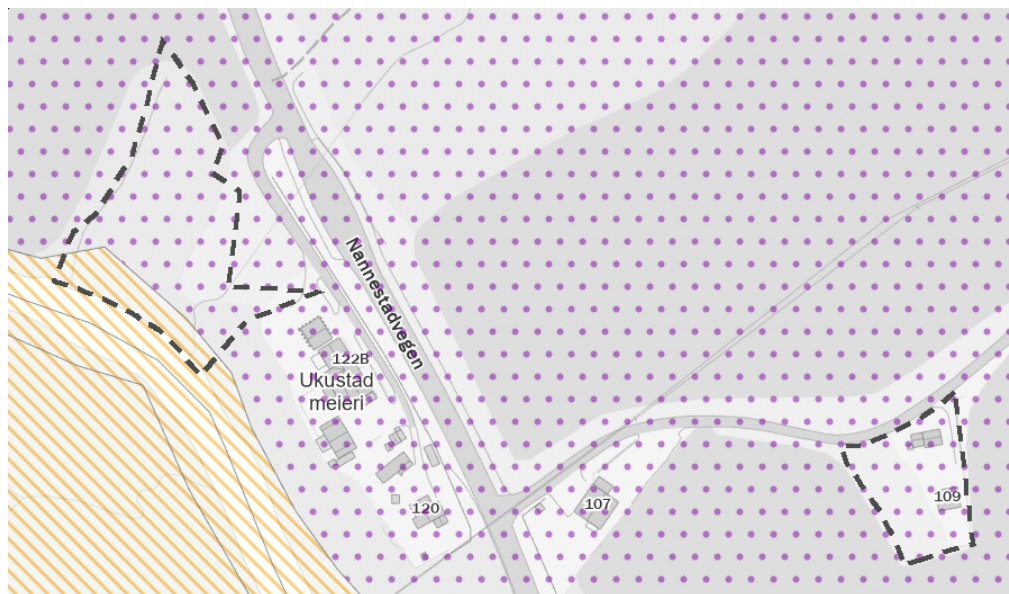
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.






Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.04.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

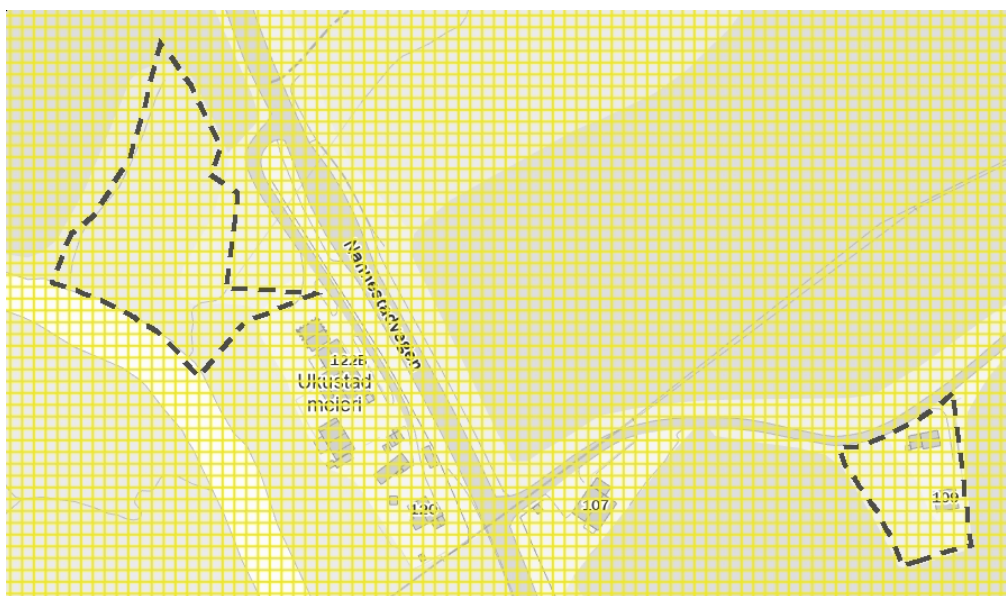
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

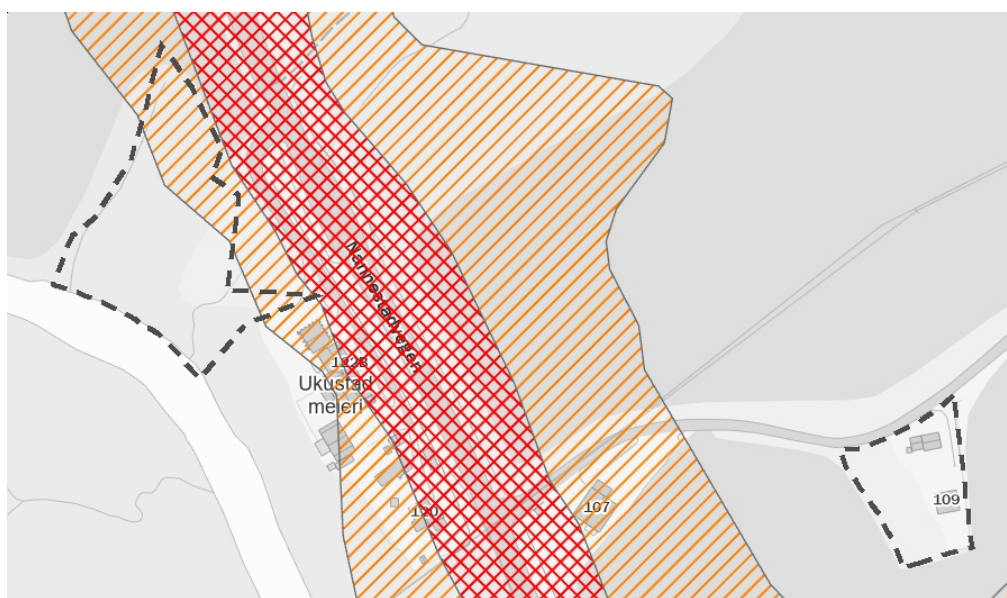
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

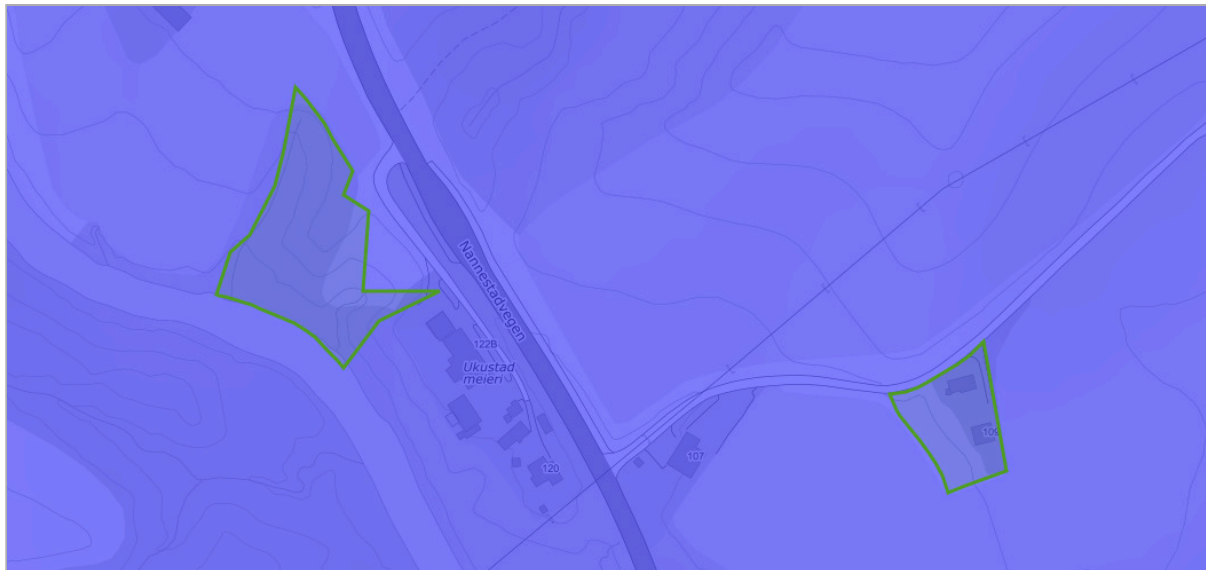
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

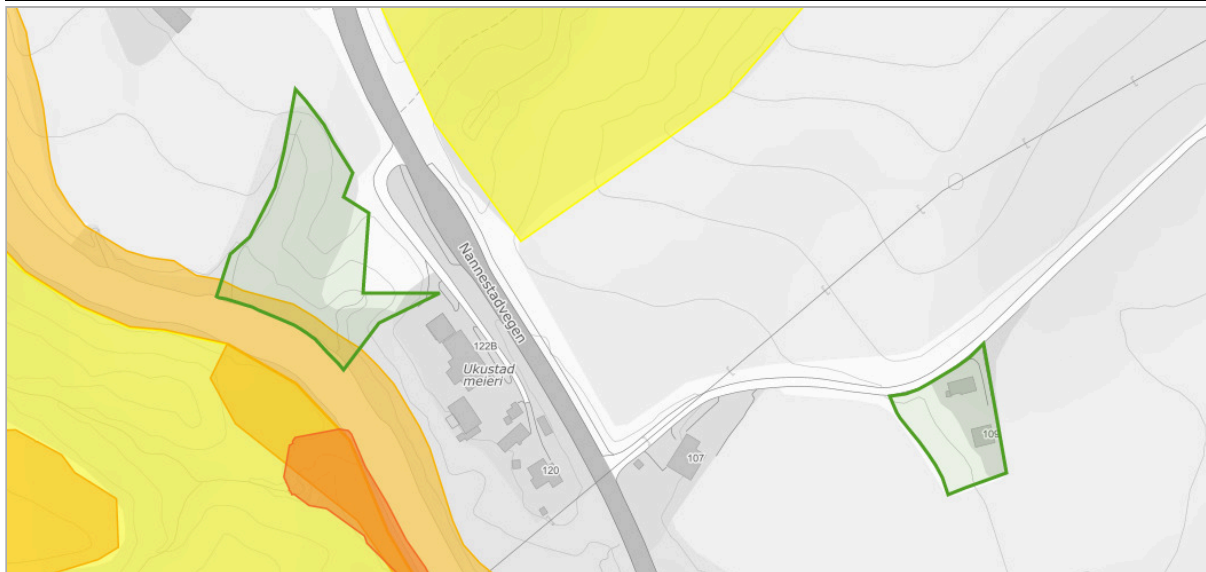
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Naturtyper - verdsette

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	07.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

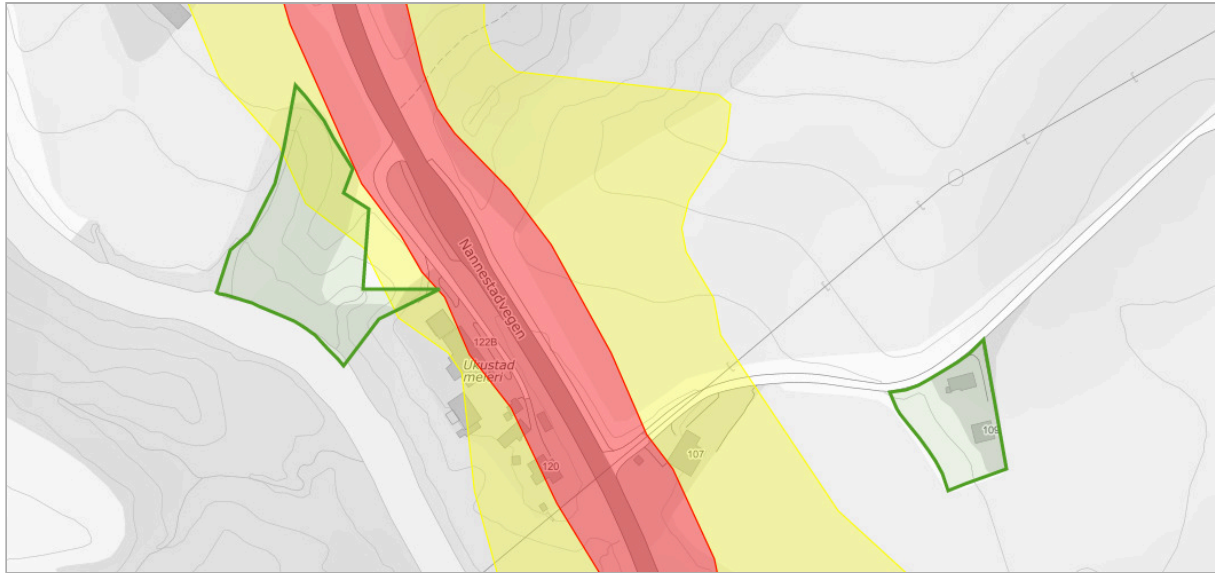
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Viktig bekkedrag	Særs god (0 - 5m)	Leira sør for Kringler	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00046983)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00046983)

Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	07.05.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

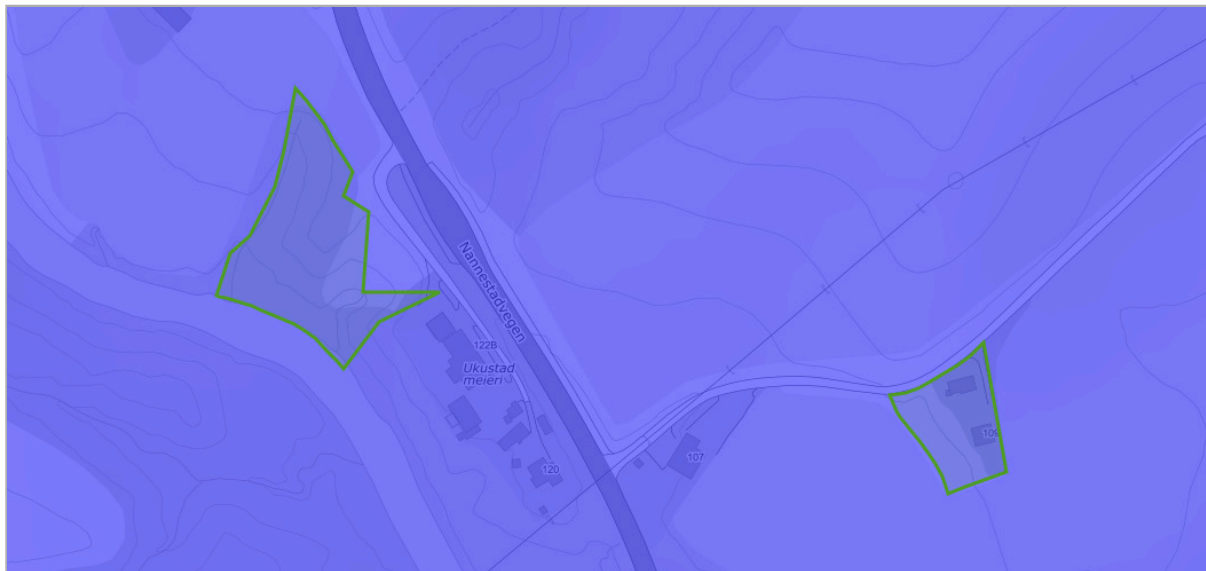
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.05.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Nabolagsprofil

Nannestadvegen 109

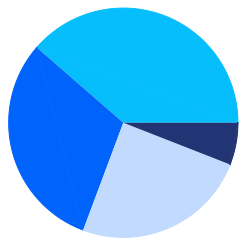
Offentlig transport

🚶 Ukkestad meieri Linje 400	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	8 min 🚶 7.8 km
🚶 Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	11 min 🚶 10 km
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚶
🚶 Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	11 min 🚶 10.1 km

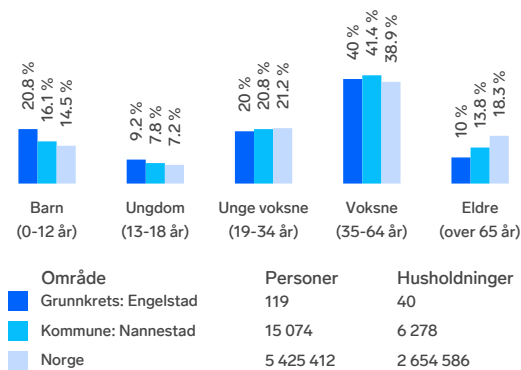
Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	3 min 🚶 2.9 km
Eltonåsen skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	7 min 🚶 5.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	8 min 🚶 7.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 🚶 7.7 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 🚶 14.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Åsgreina barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 🚶 3.9 km
Løkka barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 🚶 4.5 km
Holter barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 🚶 5.6 km

Dagligvare

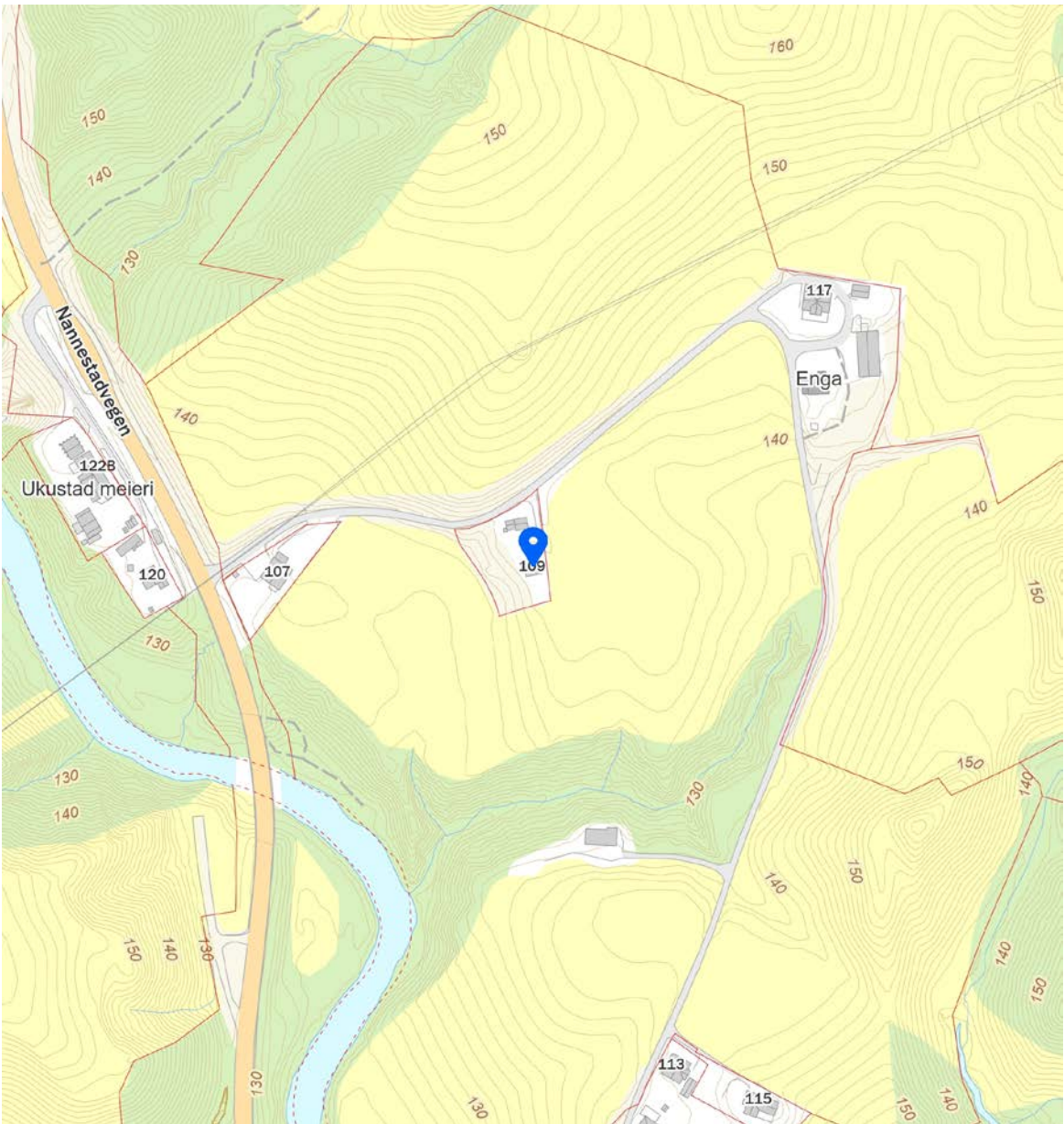
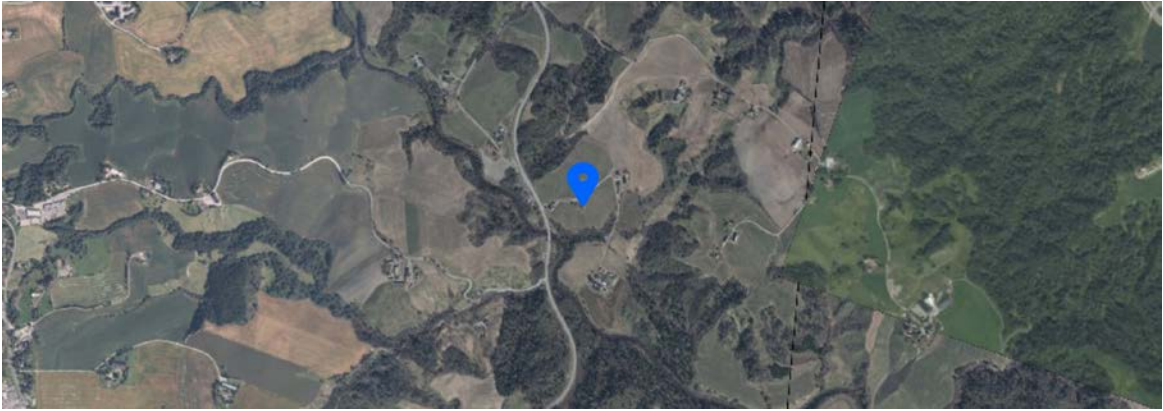
Kiwi Holter PostNord	5 min 🚶 4.8 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.8 km

Sport

🏃 Kringler-Slattum skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.9 km
🏃 Holter stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 4.5 km
🏃 Nannestad Trim & Helse	8 min 🚶
🏃 EVO Nannestad	8 min 🚶



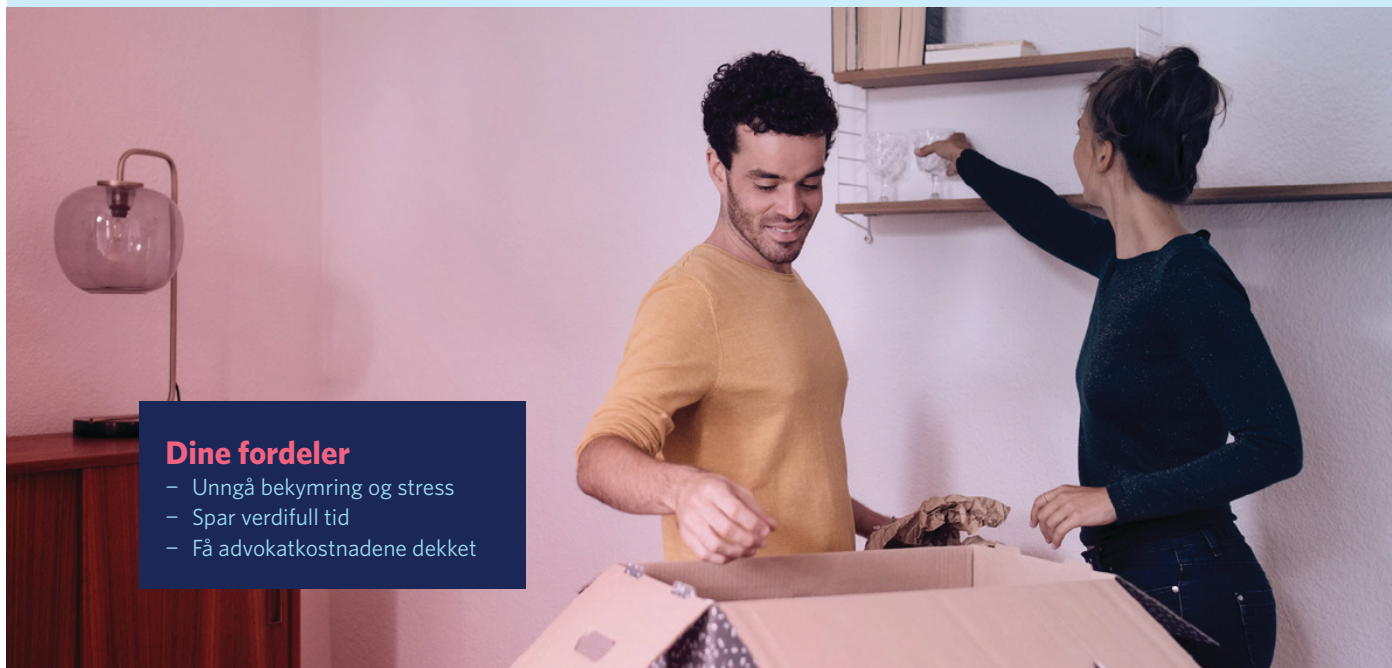
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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 salgsoppgaven, 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING