

GJERDRUM

# Lerkesvingen 18



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 990 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

169 740,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

6 159 740,-

BYGGEÅR

1982

BRA-I/BRA TOTAL

185/218 kvm

ENERGIMERKING

E - Ikke angitt

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

919.2 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

[line.stuve@emera.no](mailto:line.stuve@emera.no)

+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.



# Familievennlig enebolig i attraktivt boligområde | Solrik tomt innerst i blindvei | Garasje | Egen inngang i underetasje

EMERA Romerike ved Line Stuve ønsker velkommen til Lerkesvingen 18!

Eiendommen ligger innerst i blindvei i et etablert og barnevennlig boligområde i Gjerdrum kommune, med kort avstand til Ask sentrum. Her bor du i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til Romeriksåsen, som byr på fantastiske tur- og friluftsmuligheter året rundt.

Innvendig består hovedetasjen av entré/gang, kjøkken med spiseplass, romslig stue, tre gode soverom samt baderom. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse.

Underetasjen er innredet med bad, vaskerom, kjellerstue, innredet rom og flere lagringsrom. Etasjen har også egen inngang med entré, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, garasje, plenarealer og naturtomt.

Velkommen!



## 1. Etasje



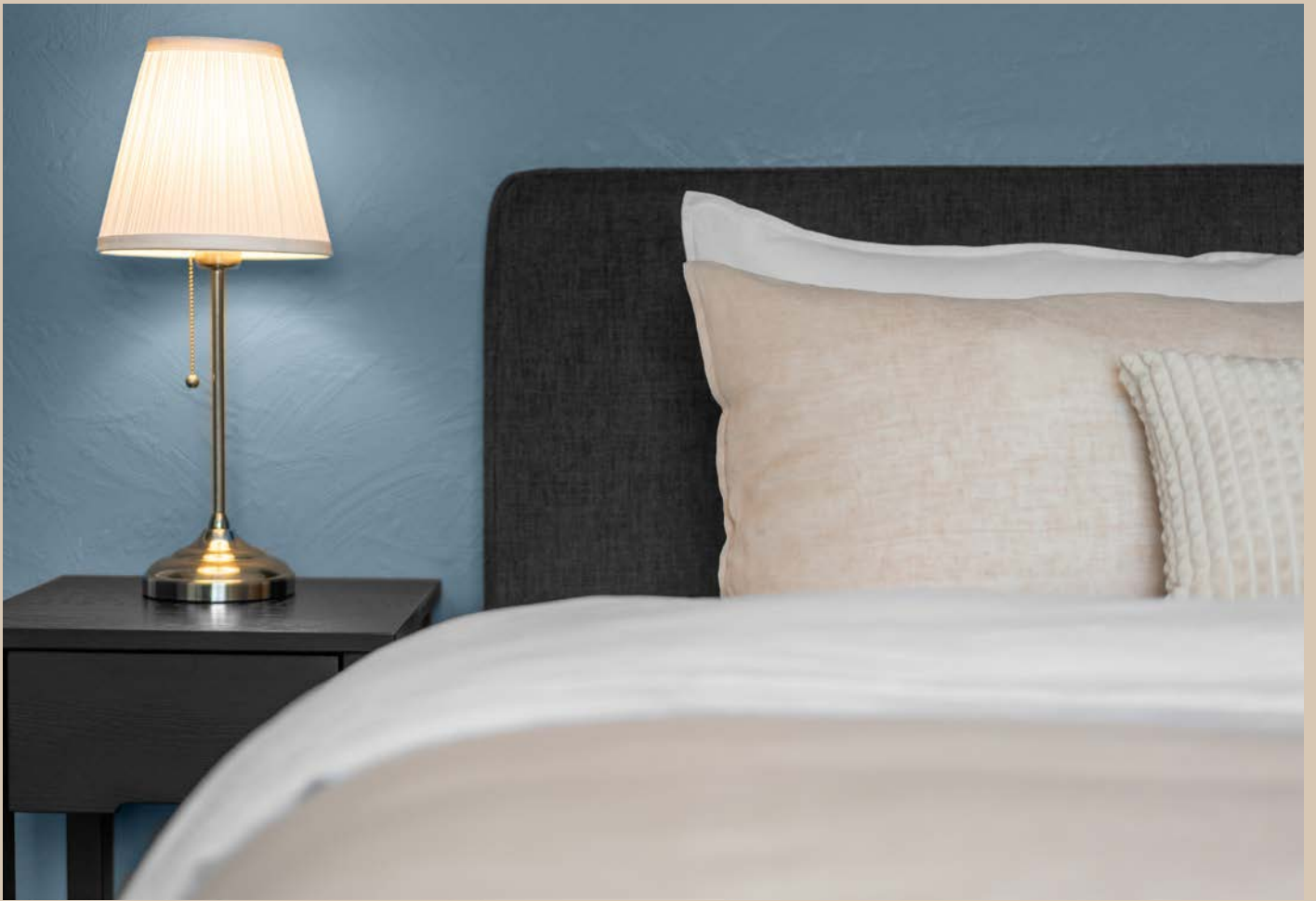
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.



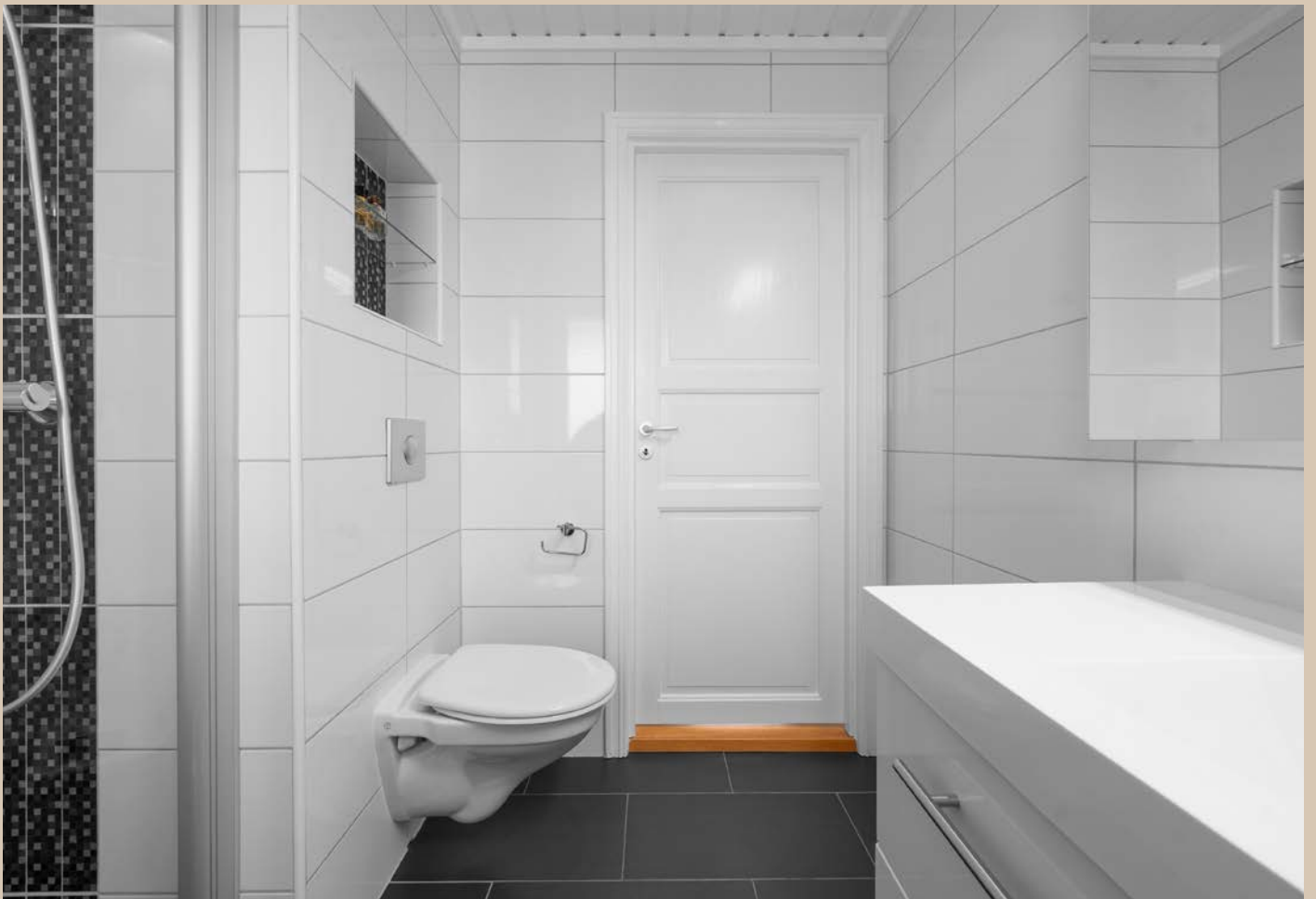




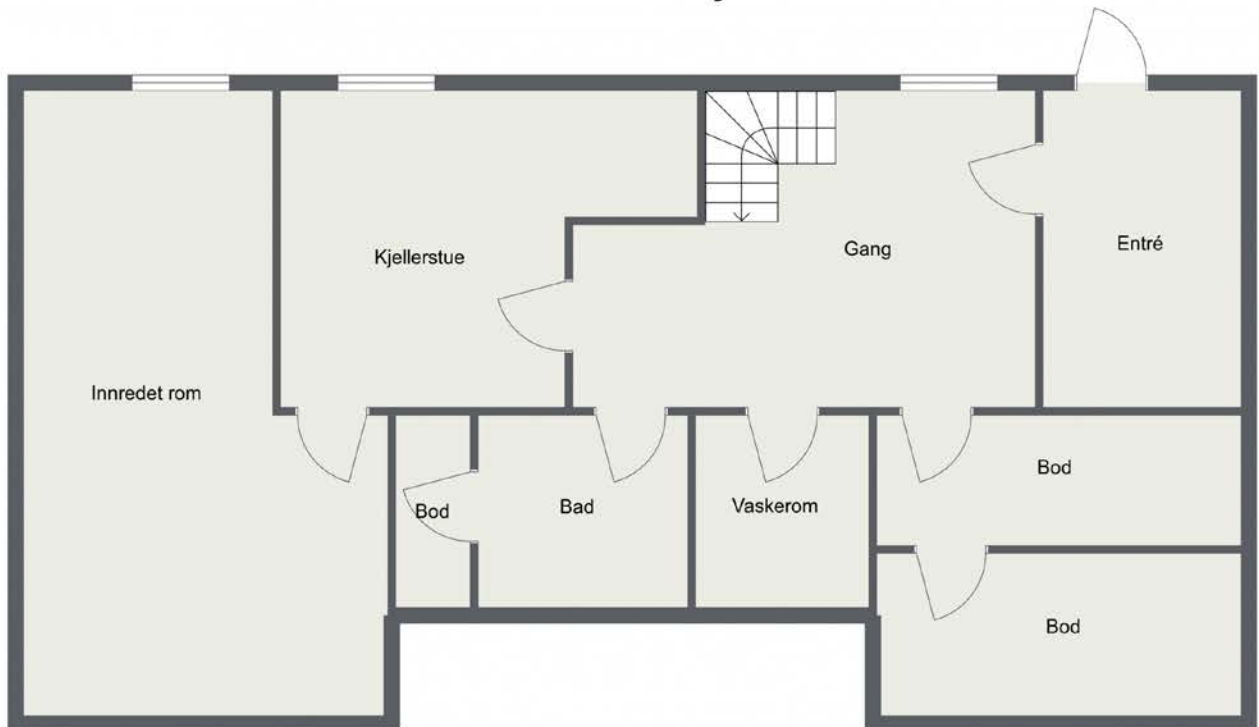








## Underetasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.









# UTEOMRÅDET















LERKESVINGEN 18

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 990 000

## Omkostning kjøper

5 990 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

149 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
150 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

169 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 140 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 159 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 159 740

## Kommunale avgifter

Kr 18 468 (2025)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter vann og avløp, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

## Andre kostnader:

Velforening: Kulsrudfjellet Vel

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter vil løpende kostnader omfatte bl.a. bygningsforsikring, tv- og internett, vedlikehold, alarm, velavgift.

Listen er ikke uttømmende.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 387 946 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 551 782 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Gjerdrum kommune, med kort avstand til Ask sentrum. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og oppleves som rolig og skjermet - ideelt for både familier og de som ønsker en fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser.

Fra boligen er det kort vei til Ask sentrum hvor man finner et godt utvalg av daglige servicetilbud, dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssenter og øvrige servicetilbud. Ask fungerer som kommunesenter i Gjerdrum og er et naturlig samlingspunkt for handel, kultur og aktiviteter i bygda.

Oppvekst og skoler

Området har gode oppvekstvilkår med barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet. Gjerdrum kommune

har flere barnehager samt barneskoler og ungdomsskole innen kort avstand. Kommunen har blant annet Gjerdrum barneskole og Veståsen skole (1.-7. trinn) samt Gjerdrum ungdomsskole. Det er trygg skolevei med gang- og sykkelvei fra feltet både barne- og ungdomsskole.

Veståsen skole ligger i naturskjønne omgivelser med direkte tilknytning til Romeriksåsens flotte turterreng, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet gjennom hele året.

For barn og ungdom finnes også fritidstilbud og møteplasser i Ask sentrum, blant annet fritidsklubben #klubben og møteplassen #2etg hvor unge kan samles etter skoletid.

#### Natur og turmuligheter

Boligen ligger svært gunstig til for deg som setter pris på natur og friluftsliv. Kort vei fra eiendommen finner man Romeriksåsen, et stort og variert turområde med merkede stier, skiløyper og flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her er det gode forhold for både turer, sykling, jogging og skigåing vinterstid.

Badeplassen Lysdammen finner du en liten rusletur gjennom skogen, her er det strand og brygge. Et perfekt sted for kortreiste hverdagsturer.

I nærområdet finner man også Gjerdrum Golfklubb, som byr på flotte fasiliteter for golfentusiaster samt rekreasjonsområder rundt banen.

#### Pendling og kommunikasjon

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Romerike med gode pendlermuligheter. Fra Ask er det kort kjøretid til blant annet Kløfta og videre til Oslo eller Gardermoen via hovedveinettet. Dette gjør området attraktivt for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig ha relativt kort vei til større arbeidsmarkeder. Det er bussholdeplass 'Grønlund' nederst på feltet, ca fem minutters gange fra boligen. Herfra er det hyppige avganger til både Oslo og Gardermoen.

## Offentlig kommunikasjon

Grønlund - Linje 400, 400E - 0.5 km

Ask terminal - Linje 400, 400E, 400N, 405, 410 - 2.8 km

Kløfta stasjon - Linje R13, R13x - 9.8 km

Oslo Gardermoen - 25 min

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Grønlund barnehage (1-5 år) 0.4 km

Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 1.2 km

Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 1.2 km

Veståsen skole (1-7 kl.) 1.5 km

Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 2.3 km

Lillestrøm videregående skole 15.9 km

Skedsmo videregående skole 16.2 km

## Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

## 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: 919.2 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 05.07.1982. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: trapp, hovedinngang mangler, trapp terrasse mangler, utv. grunnmur ikke ferdigpusset, kjeller ikke ferdig.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det er mottatt godkjente byggemeldte tegninger fra Gjerdrum kommune. 1.etasje stemmer med dagens bruk. I underetasjen er dagens bruk av kjellerstue og innredet rom registrert som hobby/trim. Entré er registrert som sportbod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 05.07.1982.

## Innhold

1.etg: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom

## Areal

BRA - i: 185 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 218 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

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.

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom  
1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup>

## Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Entréveranda og terrasse

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til

### arealoppmåling

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.33 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i underetasjen fra 2.12 m - 2.30 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

## Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Følgende medfølger ikke:

Speilskap og skoskap på det grønne soverommet.

Tre taklamper i kjelleretasje.

Billy hyller/ skap i kjelleretasje.

## Eiendommens

## tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av bad og kjøkken

Arbeid utført av: Østreng Bygg og Bo

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran, sluk, rør osv

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Av Østreng bygg og bo til Gjerdrum kommune

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved rehabilitering av bad, kjøkken og varmtvannstank

Arbeid utført av: VEGHEIM RØR-SERVICE

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved Rune Hagerud

Arbeid utført av: Elektro eksperten AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ca 2015

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert desember 2025

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt ny takshingel

Arbeid utført av: Østreng Bygg og Bo

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller etter behov og penger

Er innredning/utbyggingen godkjent hos  
bygningmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse Radongodkjent: under faregrensen. ingen  
tiltak nødvendig

Radonmåling

År: 2014

Verdi: soverom 47, stue 63 og kjellerrom 89

## Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av hovedsakelig  
eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

### Byggemåte

Enebolig over 2 plan oppført i 1982. Eneboligen har  
valmtak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til  
grunn, grunnmur i pusset/malt LECA,  
trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset  
trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller  
og innervegger oppført i tre/plater med varierende  
overflater.

Innvendige overflater:

Vegger: Malt trepanel, malte plater, malt mur, fliser og  
tapet.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og  
fliser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra  
grunn og vurderes å være montert for nærme bakkenivå.

TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og  
råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller  
snøsmelting.

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

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at feil og mangel  
ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko  
for råteskade/skade på kledningsbordene eller  
bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring  
av veggkonstruksjonen.

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

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte  
overflater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre  
boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for å redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/ behandling av samtlige overflater.

#### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er stedvis små fuktskjolder og svertesopp i undertaket på loftet. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

#### 7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 15 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

#### 7.2.2 Bad i underetasjen Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

#### 8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet

og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

9.1.1 Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Veggene og himlingens overflater  
Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten på enkelte rom. TG2

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og alder.

Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

9.1.2 Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Gulvets overflate  
Gulvene har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Hjemmelshavere opplyser om at de har utført lokal utbedring rundt utette sluket og rørgjennomføringen på vaskerommet med en vanntett masse (provisorisk løsning), dette ble utført etter befaringstidspunktet. Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedringen rundt sluket og rørrinnføringen i forbindelse med denne rapporten. TGIU

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedringen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av vaskerommets sluk og rørgjennomføringer.

9.1.3 Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på gulvet og yttervegger på vaskerommet og begge boder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

10.2 Varmtvannsbereder  
Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.  
Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

### 10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilator og baderomsvifte har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator og baderomsvifte har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel i underetasjen. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befarings av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis små sprekker, riss og avskaling av puss på grunnmuren. TG2

Årsak: Sprekkekannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Knotteplasten har noen skader stedvis. TG3

Årsak: Knotteplasten har sklidd ut av klemlist.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av knotteplasten.

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

EIER OPPLYSER: Knotteplast vil festes der den er løsnet.

Drenering:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder og på vaskerommet. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning

av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

### 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid og har slitte overflater utvendig. TG2  
Hjemmelshaver opplyser om at vindu på soverommet er litt trekkfullt og subber i karm.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten og dører som subber litt i karm i entre og boder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler gummilist rundt ytterdør og dermed er trekkfullt.

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Hjemmelshaver opplyser om at vinduet i spisestuedelen er punktert. TG3

Årsak: Et punktert vindu betyr at det har oppstått lekkasje i isolerglassruten, slik at det kommer inn fuktighet mellom glassene. Dette skjer ofte på grunn av alder, slitasje på tetningslistene eller ytre påvirkninger som temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonen.

Risiko: Punktert vindu kan gi økt risiko for dugg og kondens mellom glasslagene, noe som gir dårlig sikt og reduserer vinduets isolerende egenskaper. Over tid kan dette føre til økt varmetap, og det er risiko for at vinduet mister sin funksjon som klimaskjerm.

Konsekvens: Punktering av isolerglass kan medføre behov for utskifting av vinduet eller glassruten for å gjenopprette funksjon og bevaringsverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinduet eller isolerglassruten, utført av en fagperson. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det ble avdekket at det var råteskade på rekkverket på entréveranda på befaringstidspunktet. TG3

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIER OPPLYSER: Råteskadet del på rekkverk vil byttes når snøen går.

#### 7.2.1 Bad i underetasjen Overflate vegger og himling

Malt trepanel er ikke våtromsgodkjent materiale for våtrom og det er ingen membran under trepanelet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og

manglende (membran) ved oppføring av våtrommet.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i materialer som ikke tåler fukt eller damp.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

### 7.2.3 Bad i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen membran under gulvfliser eller panelvegger på badet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablere membran, utført av fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Lerkesvingen 18, 2022 GJERDRUM

Gnr. 46, bnr. 303, ideell andel 1/1  
i Gjerdrum kommune.

### Selger

Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien

Forsikringsselskap: JBF

Polisenummer fellesforsikring: 1778908

## Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Ikke angitt

## Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn på stue i 1.etasje, og panelovner på enkelte rom.

## Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id KP 2012 - 2024

Navn Kommuneplan 2012 - 2024

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.05.2012

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/>

03%20%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf

Delarealer

Delareal 919 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id KP2020-2032

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id 197901

Navn Reguleringsplan for område C, Grønland (Kulsrudfjellet)

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 12.09.1979

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/65/Bestemmelser.pdf>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)  
Id 202403

Navn Detaljregulering for Knipliahagan  
Status Planlegging igangsatt  
Plantype Detaljregulering

Id 202303

Navn Detaljregulering for Måltrostvegen  
Status Planlegging igangsatt  
Plantype Detaljregulering

Det er planlagt utbygging av områdene rundt boligen; Måltrostvegen, samt områdene nedenfor boligen og videre mot Kniplia.

## Tinglyste heftelser

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

3230/46/303:

02.11.1981 - Dokumentnr: 106872 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

16.12.1981 - Dokumentnr: 107212 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:46 Bnr:302

30.07.1981 - Dokumentnr: 104682 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:46 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 115325 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:46 Bnr:303

01.01.2024 - Dokumentnr: 192983 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:46 Bnr:303

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 er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

## Radonmåling

Radonmåling ble utført i 2014, og resultatet viste 47 becquerel per kubikkmeter i soverom, 63 becquerel per kubikkmeter i stue og 89 becquerel per kubikkmeter i kjellerrom.

Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon, se: [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon)

## 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

## Kontrakts- 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,-. Egenerklærings skjema 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 eiendomsmegler 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 selges 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 opptrer 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 avvikle 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 dekningsalg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 950,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke kr 23 990,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 250,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 374,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 109 264,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

12.03.2026

## 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 salgsoppdrag. 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

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

LERKESVINGEN 18

# VEDLEGG



## EIERSKIFTERAPPORT™

**ENEBOLIG**

Lerkesvingen 18, 2022 Gjerdrum



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:46, Bnr: 303
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	919 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 20 314,85 i 2025
<b>Forsikringsforhold:</b>	Jernbanepersonalets bank og forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1982

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	20.01.2026
-----------------------	------------

Overskyet/snø og 11 minusgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

**Forutsetninger:**

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener 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.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien
-----------------------	--

<b>Tilstede under befaringen:</b>	Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien
-----------------------------------	--

<b>Fuktmåler benyttet:</b>	MMS3 PROTIMETER
----------------------------	-----------------

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan oppført i 1982. Eneboligen har valmtak tekket med asfaltshingelbelgg, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**EIERSKIFTERAPPORT™****OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i grei stand. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende membran på bad i underetasjen, punktert vindu og råteskade på rekkverket. 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. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn i stue i 1. etasje, og panelovner på enkelte rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 06.01.2026
- Egenerklæringsskjema 14.01.2026
- Kvittering utført av Renovering av bad 30.05.2011
- Kvittering utført av Romerike Elektro AS 19.05.2011
- Tilsynsrapport utført av Nedre Romerike brann- og redningsvesen 27.06.2023

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

Vegger: Malt trepanel, malte plater, malt mur, fliser og tapet.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og fliser.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG2  
 Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.  
 Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.  
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.  
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Gulv i boligen fremstår med slitemerker, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. TG2  
 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.  
 Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.  
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.  
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.  
 Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.  
 Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.  
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.  
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**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.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Oppgradering av bad i 1.etasje i 2011
- Etterisolert loftet
- Montert nytt kjøkken i 2011
- Montert utekran og varmtvannsbereder i 2011

## 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
1.etasje	95			50
Underetasje	90			
SUM BYGNING	185	0	0	50
SUM BRA	185			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		33		
SUM BYGNING	0	33	0	0
SUM BRA	33			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

185 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

**BRA-e:**

33 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Garasje.

**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 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 185 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

BRA-e: 33 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 218 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

1.etasje: Garasje.

TBA: 50 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.33 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i underetasjen fra 2.12 m - 2.30 m.

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 byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringdagen 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.

Grunnet snø på befaringstidspunktet vanskeliggjør arealmålene på terrassen, noe avvik kan forkomme. Det anbefales å måle opp terrassen på nytt når forholdene tillater det, for å sikre mest mulig nøyaktig arealberegning.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje på 33 m<sup>2</sup>. Garasjen har saltak tekking med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, yttervegger i LECA og trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel og 1 leddport.

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

På befaringstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Undertaket inne i garasjen har stedvis mye svertesopp.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke taket til garasjen visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder

Risiko: Det kan være skjule skader eller vedlikeholdsbehov

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det

Garasjen er en sekundærbygning og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

## 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](http://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.

---

11/03/2026



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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 ett område over marin leire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Hjemmelshaver opplyser om at Radon, det ble foretatt radonmåling i 2014 og 2015 hvor måleresultatet viste radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.

Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis små sprekker, riss og avskaling av puss på grunnmuren. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Knotteplasten har noen skader stedvis. TG3

Årsak: Knotteplasten har sklidd ut av klemlist.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av knotteplasten.

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

Drenering:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder og på vaskerommet. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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 drencledninger er 20 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencledninger er 2- 5 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

**Merknader:****TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble det ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng. Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terreng er skrånet på gavlsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av 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 undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

**Generelt:**

Det er viktig at terreng 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. 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 befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert for nærme bakkenivå. TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

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

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for å redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

---

#### 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 punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1981.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 1981.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere årganger.

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

Hjemmelshaver opplyser om at vinduet i spisestuedelen er punktert. TG3

Årsak: Et punktert vindu betyr at det har oppstått lekkasje i isolerglassruten, slik at det kommer inn fuktighet mellom glassene. Dette skjer ofte på grunn av alder, slitasje på tetningslistene eller ytre påvirkninger som temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonen.

Risiko: Punktert vindu kan gi økt risiko for dugg og kondens mellom glasslagene, noe som gir dårlig sikt og reduserer vinduets isolerende egenskaper. Over tid kan dette føre til økt varmetap, og det er risiko for at vinduet mister sin funksjon som klimaskjerm.

Konsekvens: Punktering av isolerglass kan medføre behov for utskifting av vinduet eller glassruten for å gjenopprette funksjon og bevaringsverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinduet eller isolerglassruten, utført av en fagperson.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Vinduer og terrassedør vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid og har slitte overflater utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at vindu på soverommet er litt trekkfullt og subber i karm.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten og dører som subber litt i karm i entre og boder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler gummilist rundt ytterdør og dermed er trekkfullt.

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en 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

##### **TGIU** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmtak med asfaltshingelbelegg fra 2012.  
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekingen, takrenner og nedløp. TGIU  
Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

#### **Merknader:**

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

---

Yttertak tekket med asfaltshingelbelegg fra 2012 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Årsak: I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertaket.

Risiko: Det er risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder.

Peisovn i stue.

Peisovnen vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder.

Vedovn og ildsted:

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

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

---

## 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 ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje.

Det er stedvis små fuktskjolder og svertesopp i undertaket på loftet. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje i stuetaket grunnet kondens fra loftet, etter at hjemmelshaver hadde etterisolert loftet har det ikke vært noen tegn til lekkasje i tak/himlingen på stuen.

**Merknader:**

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 15 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Terrasse på 35 m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket område

Risiko: Det kan være skjule skader eller vedlikeholdsbehov

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det

Det ble avdekket at det var råteskade på rekkverket på entréveranda på befaringstidspunktet. TG3

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%)

**7. Våtrom****7.1 Bad i 1. etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2011 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Høyskap med laminerte fronter
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne

Veggfliser, tak/himling vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

#### Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2011.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 15 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Ellers vurderes gulvfliser å ha normal slitasje etter alder.

#### Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™


**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, der det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:**

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



## 7.2 Bad i underetasjen

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra ca 2008 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Elektrisk avtrekk

Malt trepanel er ikke våtromsgodkjent materiale for våtrom og det er ingen membran under trepanelet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og manglende (membran) ved oppføring av våtrommet.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i materialer som ikke tåler fukt eller damp.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra ca 2008.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

**Merknader:**

-

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det er ingen membran under gulvfliser eller panelvegger på badet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablere membran, utført av fagperson.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill.

Årsak: Hullboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

**Merknader:**

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### **TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater.  
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.  
 Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2011 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Lakkert heltre benkeplate med overlitt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

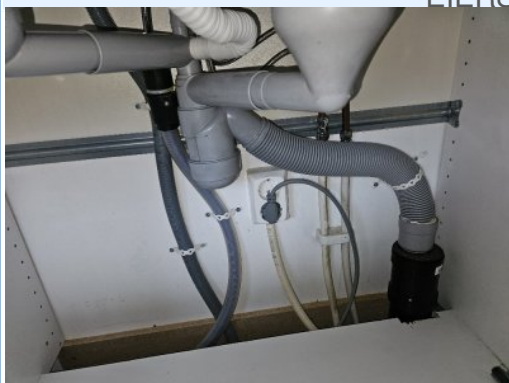
#### Merknader:

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 plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malte plater, malt trepanel, tapet og malt mur.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten på enkelte rom. TG2

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og alder.

Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

#### 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.

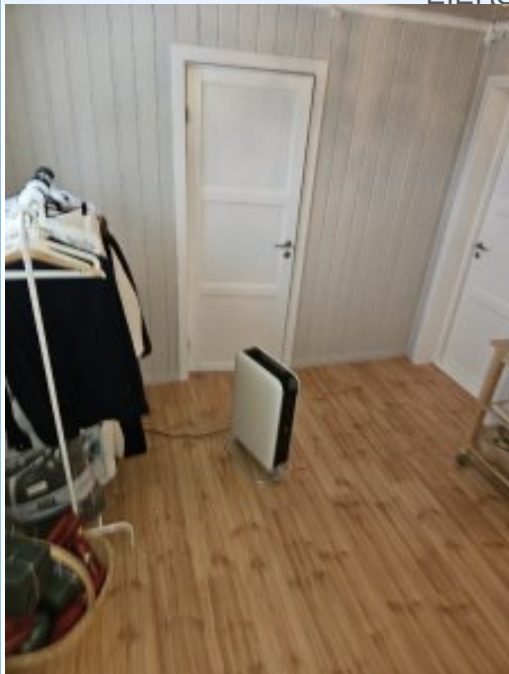
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tapet er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Gulvene har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Hjemmelshavere opplyser om at de har utført lokal utbedring rundt utette sluket og rørgjennomføringen på vaskerommet med en vanntett masse (provisorisk løsning), dette ble utført etter befaringstidspunktet.

Bygnings sakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedringen rundt sluket og rørrinnføringen i forbindelse med denne rapporten. TGIU

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedringen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av vaskerommets sluk og rørgjennomføringer.

**Merknader:**

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 25 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og gulv. 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 utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på gulvet og yttervegger på vaskerommet og begge boder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

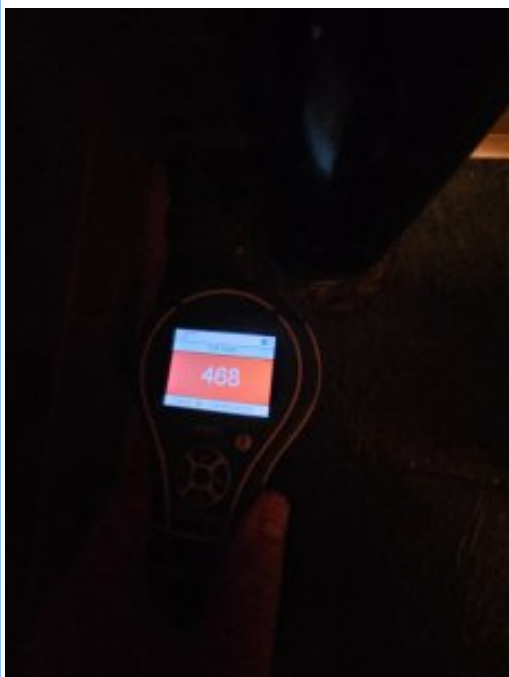
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

**Merknader:**

Se punkt 1.1 drenering.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i underetasjen og WC med innbygd sisterner på bad i 1.etasje
- Sluk i vaskerom og på begge bad
- Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
- Utekran.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereeder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereeder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsbereederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Varmtvannsbereeder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsbereederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

**Merknader:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:****TG iu** 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner på enkelte rom.

Varmekabler, peisovn og 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 eventuell utbedring.

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler, baderomsvifte på begge bad, naturlig avtrekker på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator og baderomsvifte har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2  
 Årsak: Kjøkkenventilator og baderomsvifte har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.  
 Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.  
 Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.  
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenventilator og baderomsvifte nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomdør og dørterskel i underetasjen. TG2.  
 Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.  
 Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.  
 Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.  
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Generelt:  
 For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskiftning av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
 Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:**

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
 Utskiftning/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## 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 ca 2023 ifølge hjemmelshaver

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Skrusikringer og automatsikringer
- 14 fordelingskurser.

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.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen. Men hjemmelshavere fremlegger kvitteringen utført av Romerike Elektro AS 21.03.2011.

Årsak: Manglende samsvarserklæring fra elektriker.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder fra 2011 på badet i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.  
 Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. 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 bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse den 22.07.1981.

Den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggsiden i trapp ned til kjelleretasjen og trappen er bratt.

Utvendig rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se også flere punkter i rapporten.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
-----	-------------

## EIERSKIETERAPPORT™

	<p>Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert for nærme bakkenivå. TG2</p> <p>Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.</p> <p>Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.</p> <p>Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at feil og mangel ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.</p> <p>Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.</p> <p>Risiko: Dette kan gi en økt risiko for å redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det er stedvis små fuktskjolder og svertesopp i undertaket på loftet. TG2</p> <p>Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.</p> <p>Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.</p>
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 15 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.</p>
7.2.2	Bad i underetasjen Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).          Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.          Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.</p> <p>Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).          Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.          Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.</p> <p>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2 Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.          Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.          Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.</p>
9.1.1	<p>Gang, 3 stk bodere, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Veggenes og himlingens overflater</p> <p>Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten på enkelte rom. TG2          Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og alder.          Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.</p>
9.1.2	<p>Gang, 3 stk bodere, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Gulvets overflate</p> <p>Gulvene har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2          Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.          Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.</p> <p>Hjemmelshavere opplyser om at de har utført lokal utbedring rundt utette sluket og rørgjennomføringen på vaskerommet med en vanntett masse (provisorisk løsning), dette ble utført etter befaringstidspunktet. Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedringen rundt sluket og rørrinnføringen i forbindelse med denne rapporten. TGIU          Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedringen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av vaskerommets sluk og rørgjennomføringer.</p>
9.1.3	<p>Gang, 3 stk bodere, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Fuktmåling og ventilasjon</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på gulvet og yttervegger på vaskerommet og begge bodere hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.          Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.          Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
10.1	<p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2          Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene.          Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.          Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.          Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.          Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Kjøkkenventilator og baderomsvifte har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2          Årsak: Kjøkkenventilator og baderomsvifte har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.          Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.          Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenventilator og baderomsvifte nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel i underetasjen. TG2.          Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.          Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.          Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis små sprekker, riss og avskaling av puss på grunnmuren. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Knotteplasten har noen skader stedvis. TG3

Årsak: Knotteplasten har sklidd ut av klemlist.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av knotteplasten.

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

Drenering:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder og på vaskerommet. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

## 3.1 Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid og har slitte overflater utvendig. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at vindu på soverommet er litt trekkfullt og subber i karm. Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.</p> <p>Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten og dører som subber litt i karm i entre og boder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det mangler gummlist rundt ytterdør og dermed er trekkfullt. Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.</p> <p>Hjemmelshaver opplyser om at vinduet i spisestuedelen er punktert. TG3 Årsak: Et punktert vindu betyr at det har oppstått lekkasje i isolerglassruten, slik at det kommer inn fuktighet mellom glassene. Dette skjer ofte på grunn av alder, slitasje på tetningslistene eller ytre påvirkninger som temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonen. Risiko: Punktert vindu kan gi økt risiko for dugg og kondens mellom glasslagene, noe som gir dårlig sikt og reduserer vinduets isolerende egenskaper. Over tid kan dette føre til økt varmetap, og det er risiko for at vinduet mister sin funksjon som klimaskjerm. Konsekvens: Punktering av isolerglass kan medføre behov for utskifting av vinduet eller glassruten for å gjenopprette funksjon og bevaringsverdi. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinduet eller isolerglassruten, utført av en fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det ble avdekket at det var råteskade på rekkverket på entréveranda på befaringstidspunktet. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket. Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad i underetasjen Overflate vegger og himling
	<p>Malt trepanel er ikke våtromsgodkjent materiale for våtrom og det er ingen membran under trepanelet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og manglende (membran) ved oppføring av våtrommet. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i materialer som ikke tåler fukt eller damp. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er ingen membran under gulvfliser eller panelvegger på badet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablere membran, utført av fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Atle Navekvien	Gro Synnøve Skogvold
Gateadresse	
Lerkesvingen 18	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
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	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1778908

Document reference: 04250028

## 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

Initialer selger: AN, GSS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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

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 faglært
Beskrivelse	Lagt ny takshingel
Arbeid utført av	Østreng Bygg og Bo

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

Beskrivelse 

Innredet kjeller etter behov og penger
--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Midlertidig brukstillatelse
-----------------------------

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

Beskrivelse 

Radongodkjent: under faregrensen. ingen tiltak nødvendig
--

21.1 Radonmåling

År	2014
Verdi	soverom 47, stue 63 og kjellerrom 89

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

## Tilleggskommentar

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

Document reference: 04250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Navekvien	c72ff625fc08fafa3927b16 e8dc3f40e4afa6825	14.01.2026 11:47:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Synnøve Skogvold	9eefda0287834e45e1f09 67da46d5e01a422bc8d	14.01.2026 11:48:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250028

- 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>

# Nabolagsprofil

Lerkesvingen 18 - Nabolaget Grønlund/Kulsrud - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Grønlund Linje 400, 400E	6 min 0.5 km
Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	5 min 2.8 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	25 min

## Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	3 min 2.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 15.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	25 min 16.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

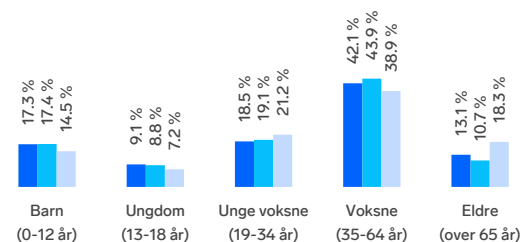
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlund/Kulsrud	1 480	577
Grønlund	2 757	1 059
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	14 min 1.2 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	15 min 1.2 km



## Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	5 min 2.9 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	5 min 3 km





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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

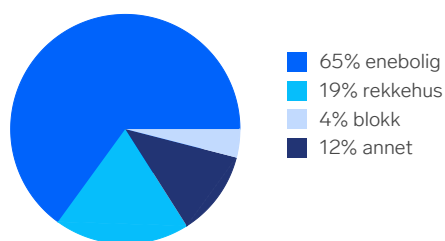
 **Gateparkering**  
Lett 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100





## Sport

-  Grøkul Kunstgressløkke 4 min   
Fotball 0.3 km
-  Veståsen skole 18 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km
-  Gjerdrum Fysioterapi og Trening 4 min 
-  SPREK Gjerdrum 5 min 

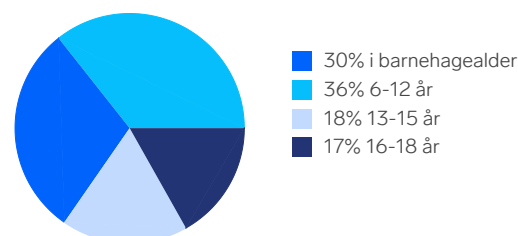
## Boligmasse



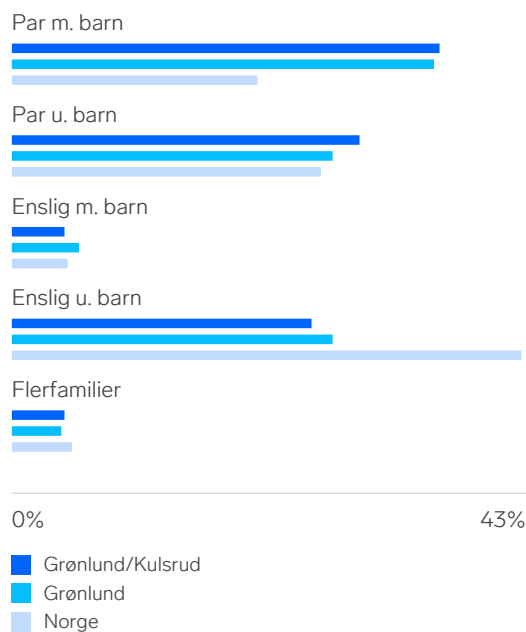
## Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 12 min 
-  Boots apotek Gjerdrum 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

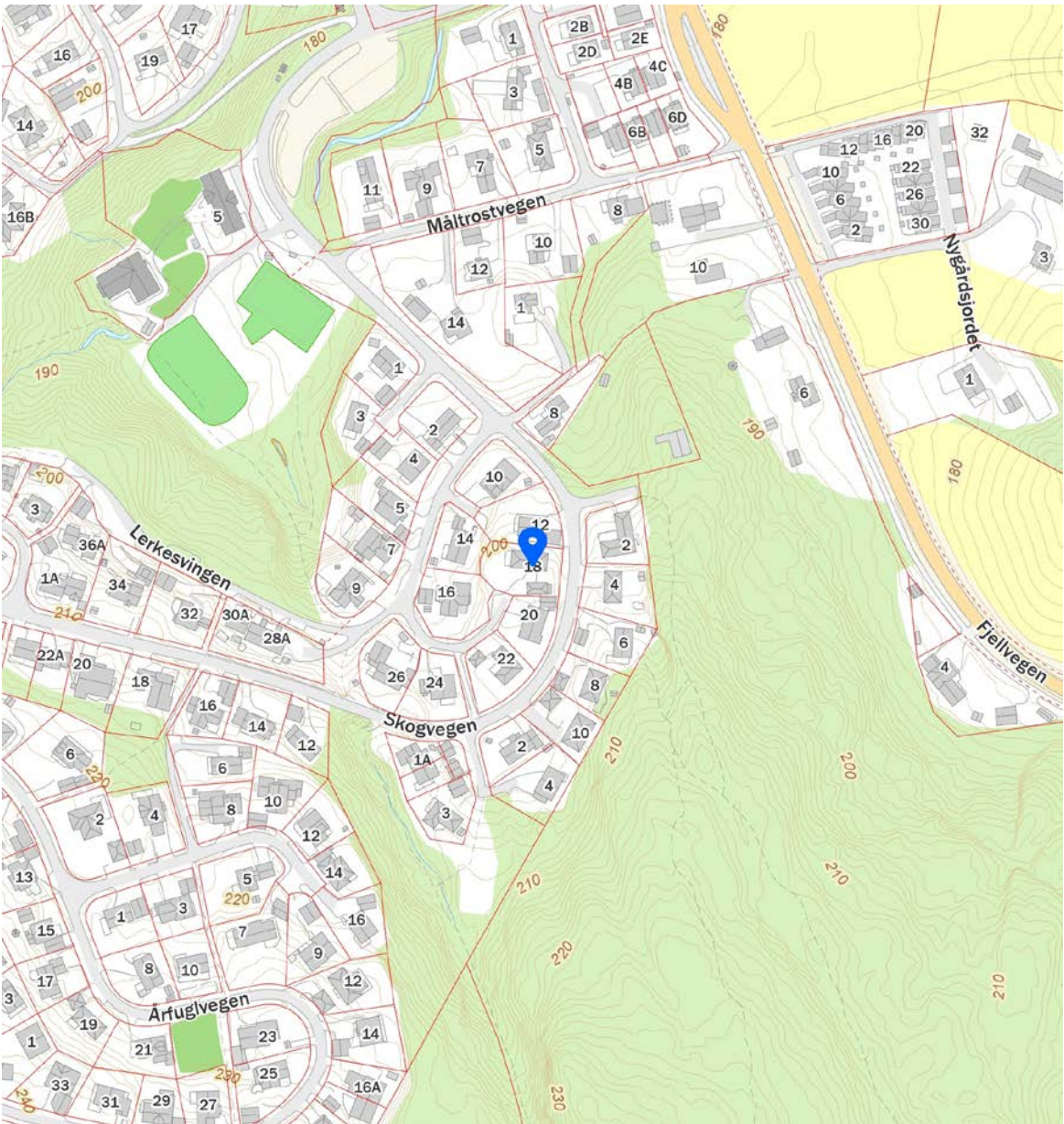


## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 16	Beregnet areal	919.2
Etablert dato	23.07.1981	Historisk oppgitt areal	919,9
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	46/303
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	46/303
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.07.1981			46/12 (-919,9), 46/303 (919,9)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6661218.78	611490.8	0	Ja	919.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGVOLD GRO SYNNØVE F070159*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LERKESVINGEN 18 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
NAVEKVIEN ATLE F160156*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LERKESVINGEN 18 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Lerkesvingen 18

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	108 Kulsrud	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	2806975		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	05.07.1982
2	151191975		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 2806975: Enebolig (111), Tatt i bruk 05.07.1982

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.07.1981	22.07.1981
Igangsettsstillatelse	01.10.1981	01.10.1981
Tatt i bruk	05.07.1982	05.07.1982

#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lerkesvingen 18	H0101	46/303	95	4	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

### 2: Bygning 151191975: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/303	-	-	-	-	-



# Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 25.07.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	303	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lerkesvingen 18, 2022 GJERDRUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 919 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag

---

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** 197901

---

**Navn** Reguleringsplan for område C, Grønlund (Kulsrudfjellet)

---

**Plantype** Eldre reguleringsplan

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 12.09.1979

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/65/Bestemmelser.pdf>

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** 202403

---

**Navn** Detaljregulering for Knipliahagan

---

**Status** Planlegging igangsatt

---

**Plantype** Detaljregulering

---

**Id** 202303

---

**Navn** Detaljregulering for Måltrostvegen

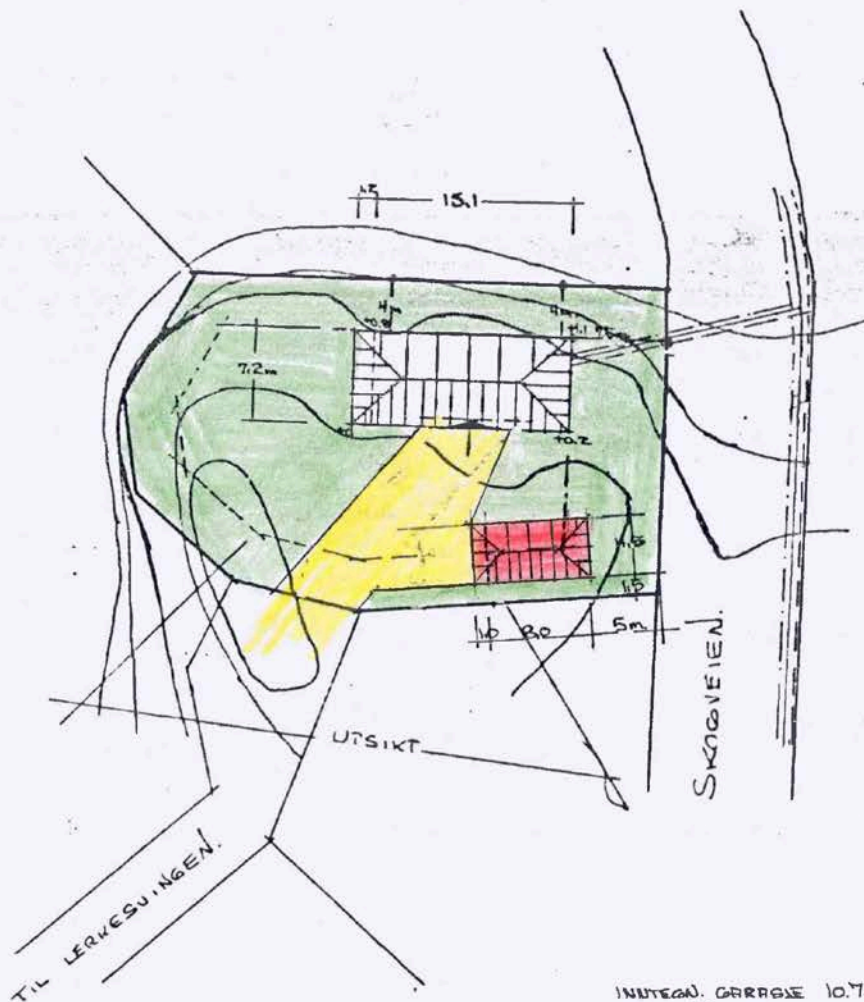
---

**Status** Planlegging igangsatt

---

**Plantype** Detaljregulering

SITUASJONSPLAN for tomt ...18... vei ... LERKESVINGEN ..... nr. 18...  
 byggefelt ..... KULSRUDFELLET.....  
 g.nr. ...44... byggekommune ..... GJERDRUM.....  
 mål ...J: 500..... b.nr. ...203...  
 navn .....GRO..... SKOGVOLD.....  
 postadresse ..... 2022 GJERDRUM.....



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise: -

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE C I GJERDRUM KOMMUNE (Kulsrudfjellet).**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål og skal oppføres i 1 evt. 1½ etasje over grunnmurskronen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forbindelse med omgivelsene. Underetasjen kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Maksimal utnyttelsesgrad er 25% beregnet etter totenes nettoareal.

§ 4

Bebyggelsen skal ha sadeltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan samtykke i annen takvinkel og form i særlige tilfelle.

§ 5

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer.

§ 6

Garasje skal oppføres i forbindelse med huset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer i særlige tilfelle. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje på egen grunn.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som har avkjørsel vinkelrett på vegen skal bygges i byggelinjen.

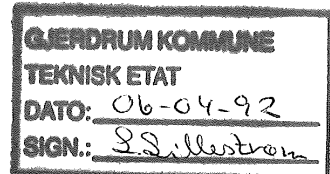
Garasjer som har avkjørsel parallelt med vegen kan bygges nærmere grenselinje mot veg.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med denne.

§ 7

Avkjøringen fra tomta skal fastsettes av bygningsrådet i samråd med vedkommende vegmyndighet. Adkomsten til eiendommen skal være oversiktlig med tilstrekkelig frisikt.



§ 8

Gjerdenes utførelse og høyde skal godkjennes av Bygningsrådet.

§ 9

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Tomter tillates ikke beplantet innenfor frisiktlinjen, i strid med bestemmelsene om dette i Vegloven.

§ 10

Mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjerdrum kommune til anvendelse.

§ 12

Område for forretningsbebyggelse og serviceanlegg.

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen, men kun i én etasje. Bygningsrådet kan tillate at del av forretningsbygget kan innredes til boligformål/leilighet. For øvrig kan ikke boliger oppføres i området.
- b) Areal for serviceanlegg kan utnyttes til nærbutikk, drosje-holdeplass og/eller andre serviceanlegg. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan tillates innredet av bygningsrådet. Søknad om byggetillatelse for et enkelt bygg i dette område kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

§ 13

Friområder/lekeplasser.

I friområdene/lekeplassene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, trafo-kiosk, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 14

Område for eksisterende bebyggelse.

Området kan utbygges i h.h.til plan og eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges innenfor rammen av bygningslov og forskrifter.

Gjerdrum, 11.oktober 1978.  
Tor. O.Kleppestø  
BYGN.SJEF (sign.)

STADFESTET 12.09.79 AV  
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Lerkesvingen 12, Kulsrudfjellet		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 46/303		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 9/7-81	Dato for vedtak 22/7-81	Sak nr.
Byggherre Gro Skogvold		Adresse 2022 Gjørdrum		Tlf.
Anmelder A/S Bygg og Trelast v/ing.Kjell Carlsen,		Adresse 2022 Gjørdrum		Tlf.
Ansvarshavende A/S Bygg og Trelast v/ing.Kjell Carlsen,		Adresse 2022 Gjørdrum		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Trapp hovedinngang mangler  
Trapp-terasse mangler  
Utv. grunnmur ikke ferdigpusset.  
Kjeller ikke ferdig

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Gjørdrum 5/7-82	Stempel Svein Silseth
	Underskrift Svein Silseth

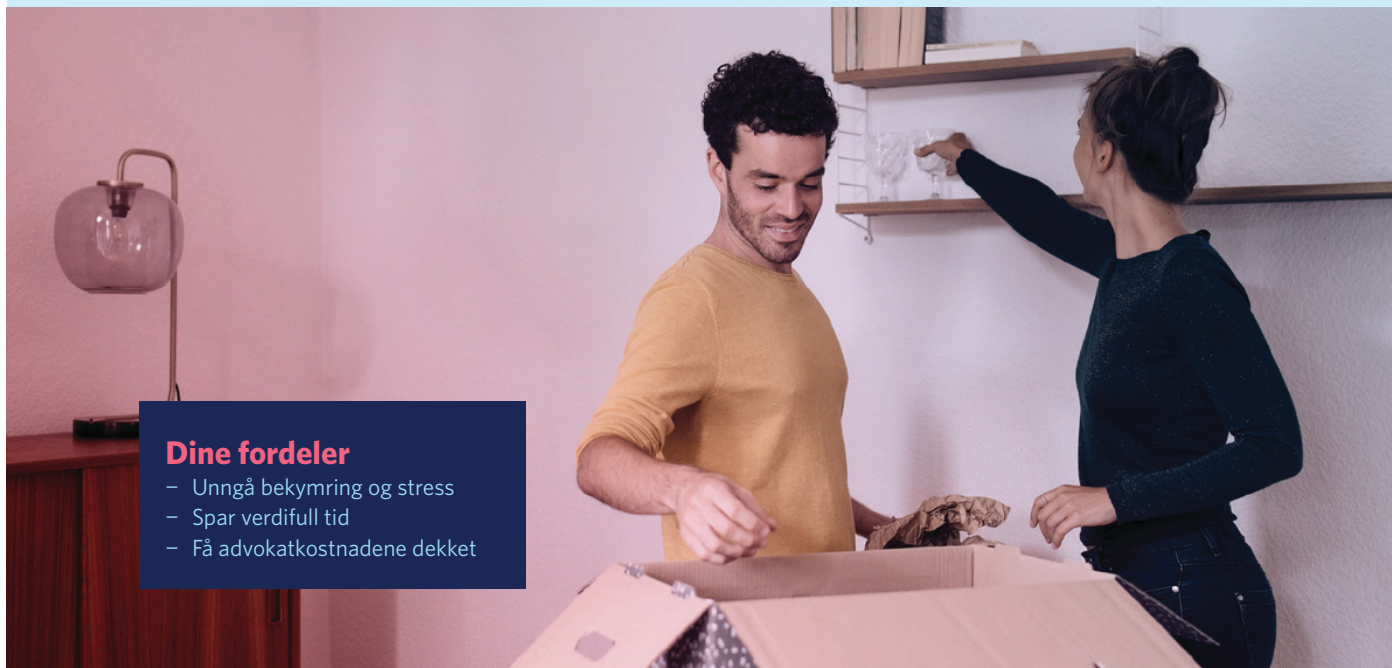
Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-79

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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](https://www.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 salgsopp-gaven		
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 BINDENDE 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING