

FROGNER / LINDEBERG

Rådyrveien 10B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 590 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

115 840,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 705 840,-

BYGGEÅR

2014

BRA-I/BRA TOTAL

88/123 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

TOMTEAREAL

511.4 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Pen halvpart av tomannsbolig i familievennlig boligområde | God planløsning og nydelige uteplasser | Dobbelgarasje

Rådyrveien 10B er en pen familiebolig over to plan på familievennlige Lindeberg. Her får du en god planløsning med stue/ kjøkken og bad i 1. etasje. I andre etasje er det tre soverom samt hovedbad. Boligen holder en fin standard og har godt med lysinnslipp fra store vindusflater. Det er flere fine uteplasser, utvendig bod, parkering i dobbelgarasje med elbillader samt biloppstillingsplass.

Boligen ligger i et familievennlig boligområde med kort vei til tog, gode kollektivmuligheter via buss samt nærhet til E6-aksen for de som er avhengig av bil. Barnehager, skoler og Frogner sentrum kort vei fra boligen. Området byr også på flotte friluftsmuligheter sommer som vinter. Gode servicetilbud i nærliggende områder og kun ca. 20 min til Oslo.

Velkommen til visning!



En nydelig overbygget uteplass med utgang fra stuen. Digitalt endret fra dag til kveld, avvik kan forekomme.

























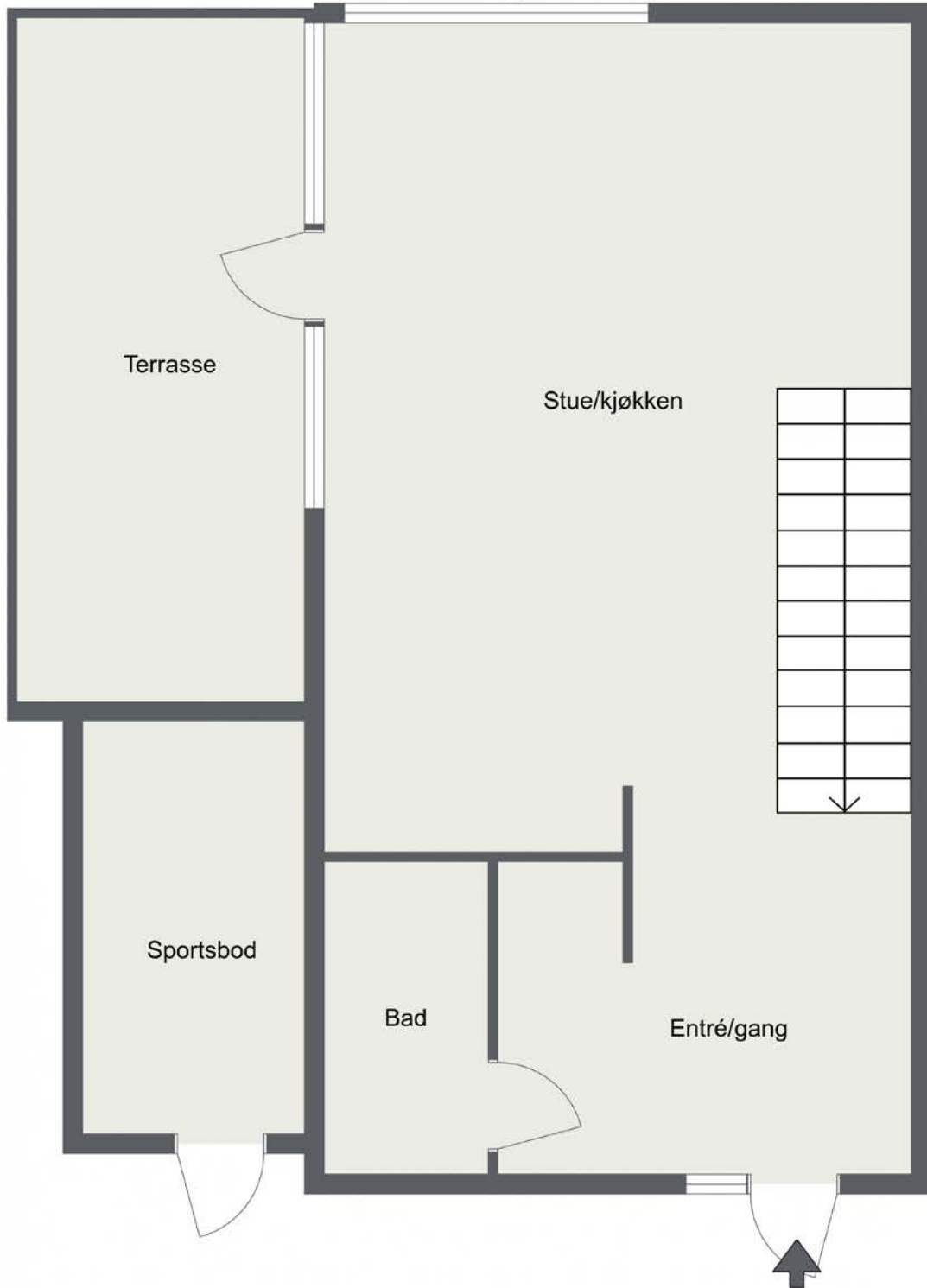




Plantegning

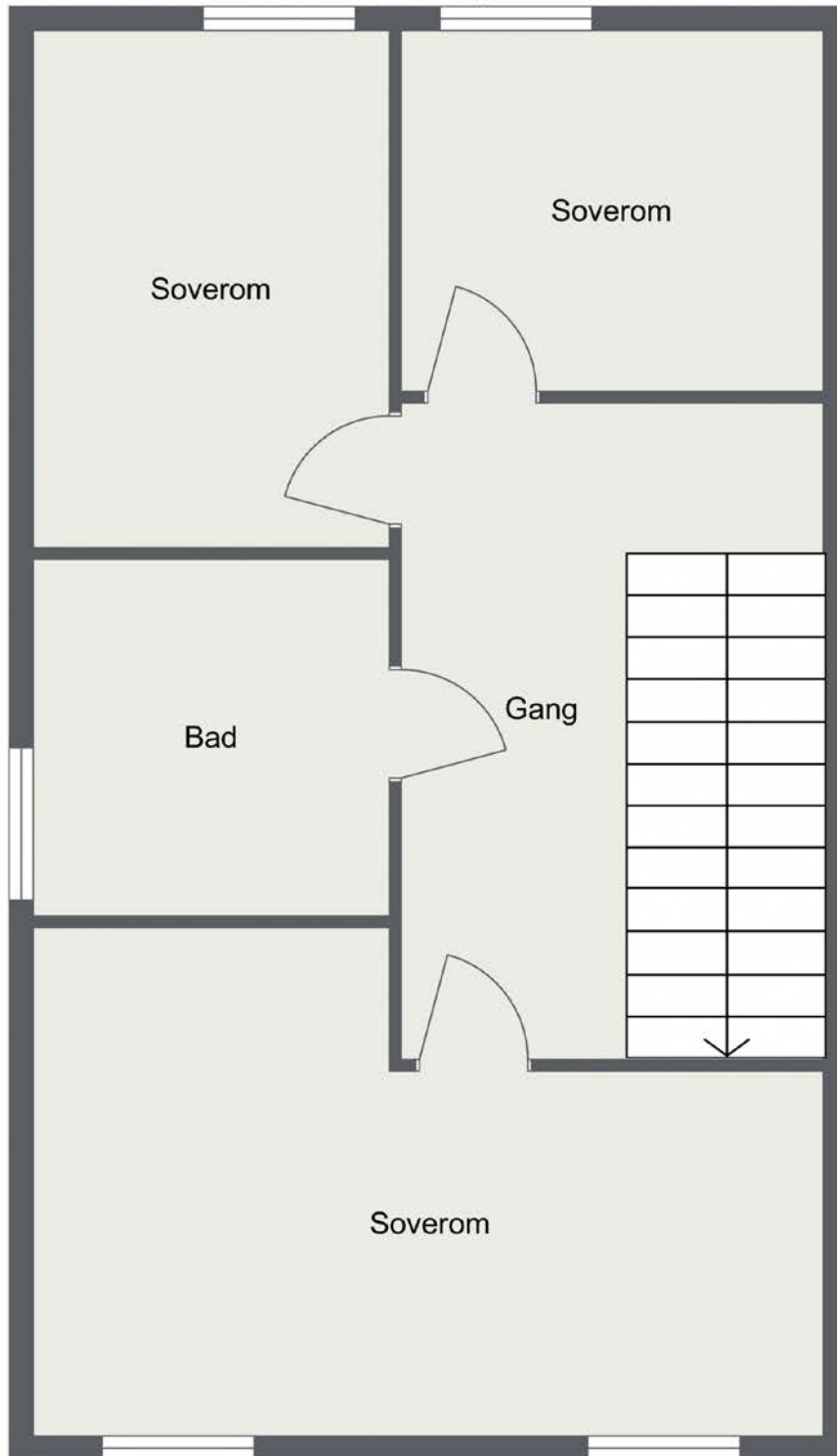


1. Etasje



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

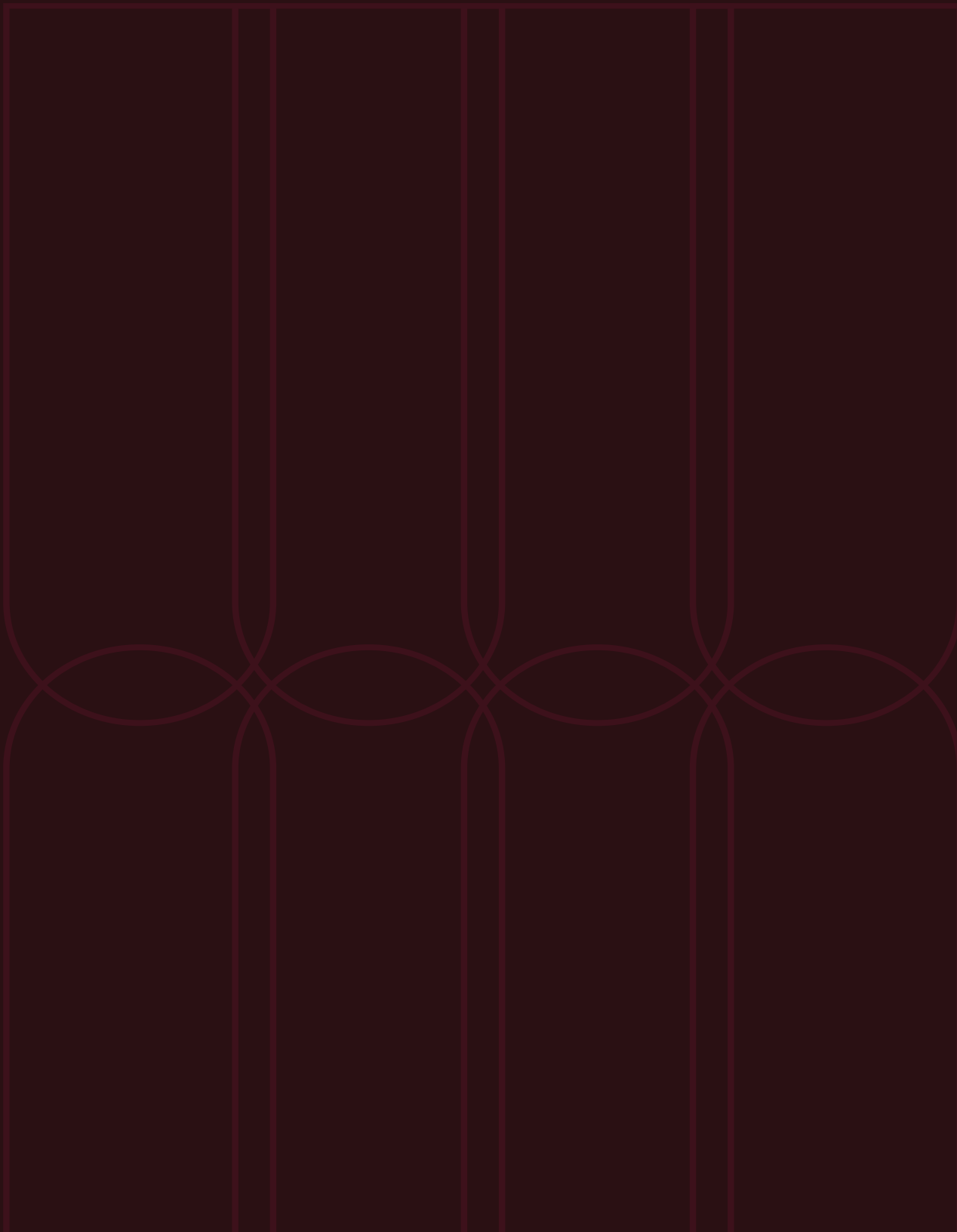
2. Etasje



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

RÅDYRVEIEN 10B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 590 000

Omkostning kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

114 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840 (Omkostninger totalt)

4 705 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 705 840

Kommunale avgifter

Kr 20 369 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/internett, evt. velavgift mm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 257 551 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 030 202 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv plassering i et etablert, stille og svært barnevennlig boligområde på Frogner.

Eiendommen ligger solrikt til, med trygg gang- og sykkelvei hele veien til Frogner skole. Skolen og det moderne kultursenteret fungerer som et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet, og her finner man blant annet skole, bibliotek, svømmehall, nærsenter og en stor kultursal som benyttes til ulike arrangementer og forestillinger. På vinterstid er det også gode muligheter for å benytte både skolebuss og tog.

For barnefamilier er området spesielt attraktivt, med flere

barnehager i nærheten, blant annet Lindeberg Fus Barnehage, Hoppensprett og Brusletta barnehage, alle beliggende nær Lindeberg togstasjon. Kort gangavstand til stasjonen gjør hverdagen enkel, og togforbindelsen gir svært gode pendlemuligheter for både skoleungdom og arbeidspendlere. Herfra kommer man seg effektivt til flere sentrale byer – Oslo S på ca. 23 minutter, Lillestrøm på ca. 14 minutter og Jessheim på ca. 15 minutter. Dette gir enkel tilgang til både arbeidsplasser og videregående skoler i regionen. Oslo lufthavn Gardermoen ligger dessuten kun rundt 20 minutters kjøretur unna.

Daglige innkjøp og servicetilbud er lett tilgjengelig med Kiwi Frogner, apotek og Romerikssenteret kun en kort kjøretur fra boligen. Frogner Idrettslag, som er et av de største idrettslagene på Romerike, tilbyr et variert og aktivt fritidstilbud for både barn og voksne i Frogner idrettspark, med blant annet flerbrukshall, kunstgressbaner og klatrevegg.

Nærområdet byr på flotte naturopplevelser gjennom hele året. Like ved eiendommen starter turstier som leder mot idylliske Vilbergfjellet, og vinterstid prepareres det skiløyper over jordene mot Lunderåsen. Området gir dermed en flott kombinasjon av rolige, landlige omgivelser og gode muligheter for en aktiv livsstil.

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: 511.4 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig og carport datert 31.10.2019.

Et av soverommene i 2. etasje er opprinnelig tv/stue/ gang på byggetegninger. Endring fra primærrom til primærrom krever normalt ikke bruksendring.

Det er montert garasjeporter i carporten. Løsningen er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 31.10.2019.

Innhold

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 35 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 70 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré/gang, bad 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad 1 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

Del av garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Der hvitevarer

følger gis det ingen garanti for levetid og funksjonalitet på disse.

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.

Kun garderobeskap fra hovedsoverom følger. Øvrige garderobeskap følger ikke.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert dusjkabinet og dusjvegg av en faglært venn

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje mangler vegg puss

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: Elbillader Kurssikring 2-pol 32A, ladeeffekt inntil 7,4kW. Utvendig stikkontakt på siden av garasjen.

Stikkontakt til portåpner

Arbeid utført av: LH elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Amina elbillader

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ekstra terrasse

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2015 over 2 plan og garasje i underetasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter TEK 10 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Grunnmurplater har stedvis skader og sprekker. TG2

Årsak: Skadene på grunnmurplatene skyldes sannsynligvis fuktbelastning og mekanisk påvirkning fra snø, is og teleløsning. Ved snøsmelting kan vann bli stående mot grunnmuren, og dersom platene er eldre eller svakt festet, kan dette gi lokale skader og

deformasjoner.

Risiko: Skadde grunnmurplater kan redusere beskyttelsen av fuktsikringen på grunnmuren. Dette øker risikoen for at fukt trenger inn bak platene, med mulig påvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og på sikt føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid på fuktsikringen og behov for mer omfattende utbedringer dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å reparere eller skifte ut skadde grunnmurplater, og samtidig kontrollere at platene er korrekt festet og at terrenget leder vann bort fra grunnmuren. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.

1.3 Terrengforhold

Ved visuell inspeksjon er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, men tilnærmet flatt. TG2

Årsak: Det flate terrengfallet skyldes manglende eller utilstrekkelig opparbeiding av fall bort fra grunnmuren, eventuelt senere endringer i terrengmasser som har redusert opprinnelig avrenning.

Risiko: Utilstrekkelig fall gir økt risiko for at overflatevann og smeltevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til økt fuktinntrengning, redusert levetid på grunnmurskonstruksjoner og drenering, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren slik at vann ledes vekk fra bygningen. Terrengjustering bør vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og funksjonell løsning.

2.1 Yttervegger

Panelkledningen har solblekede områder, noe kvist og små sprekker på nedre del. TG2

Vindskien har fuktinntrenging og avflassing av maling. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal vær- og

alderspåvirkning på treverket. Solbleking oppstår som følge av sol over tid, mens fuktinntrenging i vindskien og avflassing av maling tyder på svekket overflatebehandling og økt fuktbelastning. Kvistutslag og små sprekker i panelkledningen er også typiske tegn på uttørking, bevegelser i treverket og naturlig slitasje.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt fuktopptak i både panelkledning og vindski. Dette kan over tid føre til større sprekkdannelse, råteskader og redusert beskyttelse av de utvendige trekonstruksjonene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på kledning og vindskier, samt behov for tidligere vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg.

Ubehandlet fuktpåvirkning kan også gi økte skader i utsatte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske, skrape og overflatebehandle panelkledning og vindskier, samt kontrollere og utbedre skadde områder, sprekker og begynnende fuktskader. Der treverket er svekket, anbefales delvis utskifting vurderes. Tiltakene anbefales utføres for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker og grønske, terrasseplattingen er ubehandlet, og trekkverket har mange tørrsprekker samt avflassing av maling. Enkelte spiler er heller ikke festet til rekkverket og enkelte terrassebord er ikke festet tilstrekkelig. TG2

Under befaringen ble det oppdaget råteskade på et terrassebord, men tilstandsgrad TG2 settes likevel, siden dette er et strakstiltak og eier har opplyst at det skal byttes ut før salget.

Årsak: Forholdene skyldes vær- og alderspåvirkning, manglende overflatebehandling og naturlig slitasje på treverket. Tørrsprekker oppstår gjerne ved uttørking og bevegelser i materialene, mens grønske skyldes fuktbelastning og skyggefulle partier. Råteskaden i terrassebordet er et resultat av langvarig fuktpåvirkning. Løse spiler tyder i tillegg på redusert innfesting og vedlikeholdsbehov.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord, rekkverk og overflater dersom forholdene ikke utbedres. Råteskader og løse spiler kan redusere sikkerheten og funksjonen i terrasse og rekkverk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på terrasseplattning og rekkverk, behov for vedlikehold og delevis utskifting, samt redusert sikkerhet ved bruk. Dersom råteskader og løse deler utvikler seg videre, kan skadeomfanget øke og medføre større utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre terrasse og rekkverk, fjerne grønske, etterfeste løse spiler og overflatebehandle utsatte treoverflater. Terrassebord med råteskade anbefales å skiftes ut som opplyst før salg, og øvrige bord og rekkverksdeler anbefales å kontrolleres nærmere for begynnende skader og vedlikeholdsbehov utført av en fagperson

7.1.2 Bad i 2.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 av flis ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 10 mm. TG2

Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker vannavrenning mot sluk.

Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir liggende på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson

med våtromskompetanse.

7.2.2 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 flis ved sluk til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 20 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2
Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker avrenning mot sluk.

Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Parkettgulvet har stedvis små hakk og slitemerker på overflaten og kjøkkenfronter over induksjonskokeropp har fuktsveller. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påvirkning på parkettgulvet over tid.

Fuktsveller på kjøkkenfrontene over induksjonskokeroppen skyldes trolig varmpåvirkning og fuktbelastning fra matlaging, kombinert med slitasje i overflatene.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre overflateslitasje og forverring av hakk og merker i parketten. På kjøkkenfrontene kan fortsatt fukt- og varmpåvirkning føre til økte sveller, svekket overflate og redusert materialstyrke.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, forkortet levetid på overflater og behov for vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller overflatebehandle parkettgulvet ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte kjøkkenfronter med fuktsveller dersom skadene er av et slikt omfang at funksjon eller utseende er vesentlig redusert. Videre anbefales det å vurderes tiltak for å begrense varmeog fuktbelastning over koketoppen utført av en fagperson.

10.2 Varmtvannsbereder

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i 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.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig informasjon

Adresse

Rådyrveien 10B, 2016 FROGNER

Gnr. 294, bnr. 115

i Lillestrøm kommune.

Selger

Jonas Sabuni og Lilian May Sabuni

Forsikring

Forsikringsselskap: Eika forsikring

Polisenummer forsikring: 5225265/32

Energiklasse

Ikke angitt

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på begge bad og i gangen, varmepumpe i stuen og panelovner i stuen og på alle tre soverom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger dels i gul støvsone fra jernbanenett.

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

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

Tinglyste heftelser

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

3205/294/115:

27.01.2015 - Dokumentnr: 74334 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2015 - Dokumentnr: 74334 - Best. om vann/
kloakkledn.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2015 - Dokumentnr: 74316 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:294 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1382391 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:94 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 259638 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:294 Bnr:115

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 har adkomst fra kommunalvei over naboeiendommen 294/23.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Utleie

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Ny eier bærer risiko for eventuelle fremtidige målinger dersom disse viser at tiltak må utføres.

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. Ønsket overtakelse 7. august.

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 selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de 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 nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 47 500,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 25 000,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 045,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 57 645,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

RÅDYRVEIEN 10B

VEDLEGG



VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

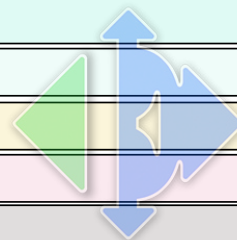
Rådyrveien 10 B, 2016 Frogner



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



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

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:294, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	454 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 17 911,21 i 2025
Forsikringsforhold:	Eika forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2015

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.05.2026
-----------------------	------------

Regn og 11 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:	Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni
-----------------------	--

Tilstede under befaringen:	Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni
-----------------------------------	--

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

OM TOMTEN:

Lett skrånende tomt med asfalt i ankomstområdet og belegningsstein frem til inngangspartiet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2015 over 2 plan og garasje i underetasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter TEK 10 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes å være i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som fuktskadet baderomsgjør og ett råteskadet terrassebord som hjemmelshaver opplyser om at skal byttes og utskiftet før salg. Ellers ble det ikke registrert eller avdekket flere behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Boligen varmes opp med varmekabler på begge bad og i gangen, varmepumpe i stuen og panelovner i stuen og på alle tre soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 16.05.2026
- Egenerklæringsskjema 12.05.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 31.10.2019

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

Vegger: Malte plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

1.etasje: Entré/gang og stue:

Merk at rom som bad, kjøkken og rom under terreng (underetasjen) ikke er vurdert her, men omtales i egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger i boligen vurderes å være i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Parkettgulv og flisegulv i boligen har stedsvis hakk og slitemerker på overflaten, spesielt i 1.etasjen. TG2

Årsak: Forholdet skyldes normal alder- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Hakk og slitemerker oppstår gjerne som følge av daglig bruk, møbelbelastning og generell trafikk, spesielt i områder med høy belastning som i 1. etasje.

Risiko: Videre bruk vil kunne medføre økt overflateslitasje og flere synlige merker, men forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og ikke til hinder for normal bruk.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan behovet for overflatebehandling, reparasjon eller delvis utskifting øke over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av berørte gulvoverflater, herunder lokal utbedring, overflatebehandling eller eventuell utskifting av skadde partier ved behov, utført av en fagperson.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskiller er ikke vurdert eller fått tilstandsgrad.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for slike elementer.

Risiko: Dette kan gi øke risiko for skjulte skader, skeivheter og annet vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at :

- Installert dusjkabinett og dusjvegg av en faglært venn
 - Oppført elbillader Kurssikring 2-pol 32A, ladeeffekt inntil 7,4kW. Utvendig stikkontakt på siden av garasjen. Stikkontakt til portåpner, utført av LH elektro
 - Oppført markterrasse og utvidet belegningsstein i hage
 - 2 ekstra terrasser
 - Overtak på en av terrassen
 - Støtemur foran og høyreside av eiendommen
 - Asfaltering foran garasje
-

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 tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	44			
1.etasje	44	5		70
SUM BYGNING	88	5	0	70
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje: en del av garasjen		30		
SUM BYGNING	0	30	0	0
SUM BRA	30			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

88 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

35 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 88 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 35 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 123 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.24 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.40 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 (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasjen oppført i betongkonstruksjon med takterrassen på oversiden. Elektrisk leddport.

Garasjen/carporten har noe rust på stålbjelkene inne i garasjen, sprekker i betongdekket, skadet og oppsmuldet LECA ved leddporten, samt fuktskadet vertikaldelt trebjelkelag mellom portene.

Årsak: Forholdene skyldes sannsynligvis alder, fuktpåvirkning og normal slitasje over tid. Rust på stålbjelkene kan være forårsaket av fukt og kondens, mens sprekker i betongdekket og oppsmuldring i LECA kan skyldes bevegelser, belastning og frost-/fuktpåkjenninger. Fuktskaden i trebjelkelaget mellom portene indikerer vedvarende fuktbelastning.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre korrosjon i stålbjelkene, økt nedbrytning av betong, murverk og trevirke, samt forverring av fuktskaden i trebjelkelaget. Over tid kan dette svekke konstruksjonenes funksjon og bestandighet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av skadde bygningsdeler. Dersom utviklingen fortsetter, kan skadene bli mer omfattende og føre til økte utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke omfanget nærmere og utbedre rustskader, sprekker, skadet LECA og fuktskadet trebjelkelag. Årsaken til fuktbelastningen og tiltak anbefales å vurderes utført av fagperson.

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

22/05/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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 ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i støpt betong og drenering fra 2015.

Grunnmurplater har stedvis skader og sprekker. TG2

Årsak: Skadene på grunnmurplatene skyldes sannsynligvis fuktbelastning og mekanisk påvirkning fra snø, is og teleløsning. Ved snøsmelting kan vann bli stående mot grunnmuren, og dersom platene er eldre eller svakt festet, kan dette gi lokale skader og deformasjoner.

Risiko: Skadde grunnmurplater kan redusere beskyttelsen av fuktsikringen på grunnmuren. Dette øker risikoen for at fukt trenger inn bak platene, med mulig påvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og på sikt føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid på fuktsikringen og behov for mer omfattende utbedringer dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å reparere eller skifte ut skadde grunnmurplater, og samtidig kontrollere at platene er korrekt festet og at terrenget leder vann bort fra grunnmuren. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. TG1

Merknader:

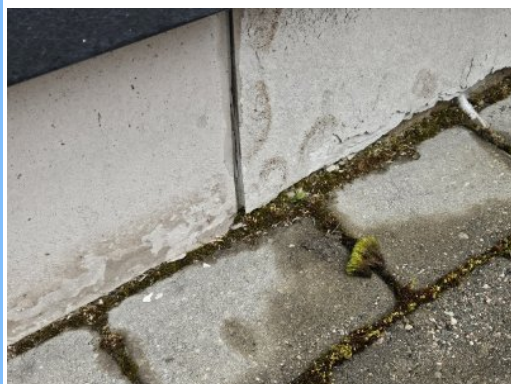
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

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

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ingen krypkjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i et lett skrånende område, og rundt selve boligen er det relativt flatt.

Ved visuell inspeksjon er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, men tilnærmet flatt. TG2

Årsak: Det flate terrengfallet skyldes manglende eller utilstrekkelig opparbeiding av fall bort fra grunnmuren, eventuelt senere endringer i terrengmasser som har redusert opprinnelig avrenning.

Risiko: Utilstrekkelig fall gir økt risiko for at overflatevann og smeltevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til økt fuktinntrengning, redusert levetid på grunnmurskonstruksjoner og drenering, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren slik at vann ledes vekk fra bygningen. Terrengjustering bør vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og funksjonell løsning.

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ikke påvist noen nevneverdige 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2015 isolert etter TEK 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

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 befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Panelkledningen har solblekede områder, noe kvist og små sprekker på nedre del. TG2

Vindskien har fuktinntrenging og avflassing av maling. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal vær- og alderspåvirkning på treverket. Solbleking oppstår som følge av sol over tid, mens fuktinntrenging i vindskien og avflassing av maling tyder på svekket overflatebehandling og økt fuktbelastning. Kvistutslag og små sprekker i panelkledningen er også typiske tegn på uttørking, bevegelser i treverket og naturlig slitasje.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt fuktopptak i både panelkledning og vindski. Dette kan over tid føre til større sprekkdannelser, råteskader og redusert beskyttelse av de utvendige trekonstruksjonene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på kledning og vindskier, samt behov for tidligere vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg. Ubehandlet fuktpåvirkning kan også gi økte skader i utsatte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderer å vaske, skrape og overflatebehandle panelkledning og vindskier, samt kontrollere og utbedre skadde områder, sprekker og begynnende fuktskader. Der treverket er svekket, anbefales delvis utskifting vurderes. Tiltakene anbefales utføres for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2014/2015. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2014/2015

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

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

På befaringsdagen ble det oppdaget at badersdøren hadde fuktskader og subbet mot karmen.

Hjemmelshaver opplyste at det var kjøpt inn en ny badersdør og satt inn, noe som ble gjort etter befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Ellers vurderes vinduer og dører i å være forenlig med alder og bruk. TG1

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein fra 2015.

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

Yttertaket vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2015.

Inspeksjonen ble utført innvendig i boligen og ikke på loftet, ettersom det var begrenset tilgang til loftet på befaringstidspunktet.

Men fra 2.etasje vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje.

Det ble ikke inspisert loftskonstruksjonen på befaringstidspunktet. TGIU

Årsak: Loftskonstruksjonen ble ikke inspisert som følge av begrenset eller manglende tilkomst til loftet på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at skjulte avvik, fuktskader, lekkasjer, råte, sopp eller andre bygningsmessige forhold i loftskonstruksjonen ikke er avdekket.

Konsekvens: Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om loftskonstruksjonens faktiske tilstand, og eventuelle skader eller svakheter kan først bli oppdaget på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilkomst til loftet og få gjennomført en nærmere inspeksjon av loftskonstruksjonen når forholdene ligger til rette for det, gjerne av fagperson.

Merknader:

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasseplattung på 9 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Overbygd terrasse på 18 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Takterrasse over garasjen/carport, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker og grønske, terrasseplattingen er ubehandlet, og trekkverket har mange tørrsprekker samt avflassing av maling. Enkelte spiler er heller ikke festet til rekkverket og enkelte terrassebord er ikke festet tilstrekkelig. TG2

Under befaringen ble det oppdaget råteskade på et terrassebord, men tilstandsgrad TG2 settes likevel, siden dette er et strakstiltak og eier har opplyst at det skal byttes ut før salget.

Årsak: Forholdene skyldes vær- og alderspåvirkning, manglende overflatebehandling og naturlig slitasje på treverket. Tørrsprekker oppstår gjerne ved uttørking og bevegelser i materialene, mens grønske skyldes fuktbelastning og skyggefulle partier. Råteskaden i terrassebordet er et resultat av langvarig fuktpåvirkning. Løse spiler tyder i tillegg på redusert innfesting og vedlikeholdsbehov.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord, rekkverk og overflater dersom forholdene ikke utbedres. Råteskader og løse spiler kan redusere sikkerheten og funksjonen i terrasse og rekkverk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på terrasseplattung og rekkverk, behov for vedlikehold og delevis utskifting, samt redusert sikkerhet ved bruk. Dersom råteskader og løse deler utvikler seg videre, kan skadeomfanget øke og medføre større utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre terrasse og rekkverk, fjerne grønske, etterfeste løse spiler og overflatebehandle utsatte treoverflater. Terrassebord med råteskade anbefales å skiftes ut som opplyst før salg, og øvrige bord og rekkverksdeler anbefales å kontrolleres nærmere for begynnende skader og vedlikeholdsbehov utført av en fagperson

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 et fall på minst 1:50 (2%)



7. Våtrom

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1 Bad i 2.etasje**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Maltetak-ess plater.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter 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 vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av av flis ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 10 mm. TG2

Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker vannavrenning mot sluk.

Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir liggende på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.

Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årsak: Forholdet tilsier at dusjkabinettet ikke var mulig å dra frem på befaringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en økt risiko skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

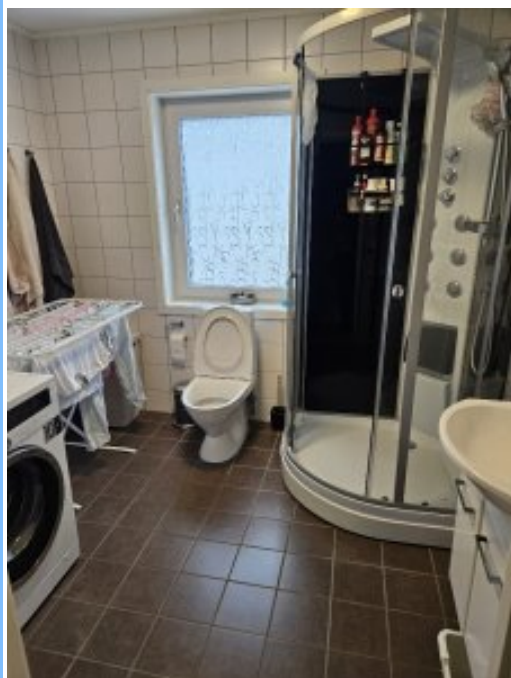
Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag).

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

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.

**7.2 Bad i 1.etasje****TG 1** 7.2.1 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: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel

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

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter 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 vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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 7.2.2 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 2015.

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

Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluk til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 20 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker avrenning mot sluk.

Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

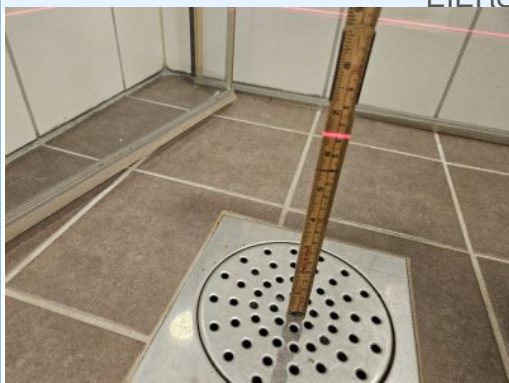
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.

Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 i sluk. TG1

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

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 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er 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. Laminerte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte plater.
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg
- Komfyrvakt

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

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

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

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Parkettgulvet har stedvis små hakk og slitemerker på overflaten og kjøkkenfronter over induksjonskokeplade har fuktsveller. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påvirkning på parkettgulvet over tid. Fuktsveller på kjøkkenfrontene over induksjonskokepladen skyldes trolig varmpåvirkning og fuktbelastning fra matlaging, kombinert med slitasje i overflatene.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre overflateslitasje og forverring av hakk og merker i parketten. På kjøkkenfrontene kan fortsatt fukt- og varmpåvirkning føre til økte sveller, svekket overflate og redusert materialstyrke.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, forkortet levetid på overflater og behov for vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller overflatebehandle parkettgulvet ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte kjøkkenfronter med fuktsveller dersom skadene er av et slikt omfang at funksjon eller utseende er vesentlig redusert. Videre anbefales det å vurderes tiltak for å begrense varme- og fuktbelastning over kokepladen utført av en fagperson.

Merknader:

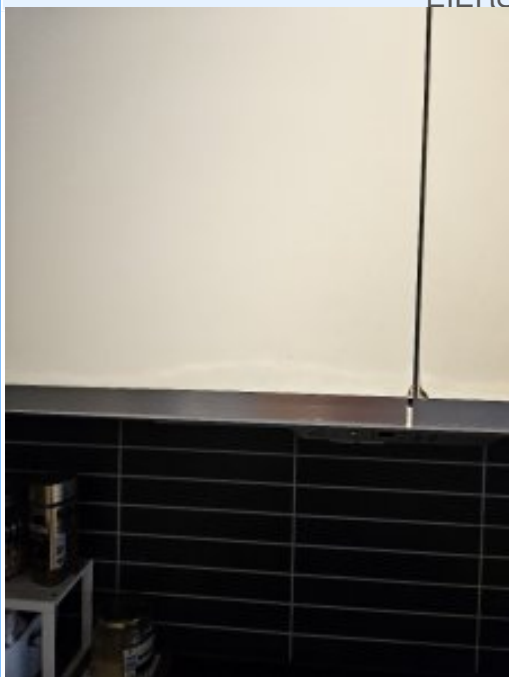
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad
- Sluk på begge bad
- Stoppekran plassert i røstokkskap og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 2. etasje
- Utekran

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør. Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

OSO Varmtvannsbereder på 198 L plassert i sportsbod med sluk i gulv.

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i 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 varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen varmes opp med varmekabler på begge bad og i gangen, varmepumpe i stuen og panelovner i stuen og på alle tre soverom.

Varmekabler og varmepumpe er ikke funksjonstestet, så det er ukjent om de fungerer som forutsatt.

Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesting av varmesentraler er ikke et krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget om det avdekkes skjult avvik og mangler.

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

Merknader:

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.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg fra 2015. Ventilasjonsaggregat plassert i sportsbod.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og eier opplyser at filter er byttet, samt at ventiler og avtrekkskanaler er rensset. TG1

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje (inne i garderobeskabet):

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 17 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 dokumentasjon på utført el-tilsyn eller samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

Årsak: Manglende dokumentasjon skyldes at hjemmelshaver ikke har fremlagt el-tilsynsrapporter eller samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider. Dette kan skyldes at dokumentasjonen er bortkommet, ikke innhentet fra tidligere arbeid, eller at arbeider er utført uten at nødvendig dokumentasjon er oppbevart.

Risiko: Fravær av dokumentasjon medfører risiko for at det ikke kan bekreftes om det elektriske anlegget og utførte arbeider er kontrollert eller utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette kan gi usikkerhet rundt elsikkerhet og eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet ved salg, behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget og eventuelle merkostnader dersom dokumentasjon må fremskaffes eller feil må avdekkes og utbedres i ettertid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på utført el-tilsyn og samsvarserklæringer fra tidligere eier, installatør eller netteier. Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales det å få utført kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010).

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i 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. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha 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 er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

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

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Garasjen er ikke søkt som en garasje men som en carport ved utstedelsen av ferdigattesten.

Årsak: Garasjen er registrert som carport ved utstedelsen av ferdigattesten, mens den i dag fremstår som garasje. Dette innebærer at dagens utførelse ikke samsvarer med godkjent byggesak eller opprinnelig søknadsgrunnlag.

Risiko: Det foreligger risiko for avvik mellom faktisk utførelse og kommunalt godkjent løsning. Dette kan skape usikkerhet rundt byggets lovliggheit, videre bruk og forhold knyttet til salg, forsikring eller fremtidige søknadspliktige tiltak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om nærmere avklaring hos kommunen, innhenting av tilleggsdokumentasjon eller eventuell søknad om endring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke kommunale arkiver nærmere for å avklare hva som faktisk er godkjent, og om dagens utførelse av garasjen er i samsvar med gitt tillatelse og ferdigattest. Ved avvik anbefales det vurderes å kontakte fagperson og eventuelt kommunen for videre avklaring eller søknad.

Det mangler rekkverk på den oppbygde gangsonen ned til hagen, og det mangler både rekkverk og håndrekke i trappen ned til garasjen.

Årsak: Manglende rekkverk på oppbygd gangsoner og manglende rekkverk samt håndrekke i trapp ned til garasjen skyldes sannsynligvis at konstruksjonene er ikke oppført i henhold til dagens krav.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av gangsoner og trapp, særlig ved glatt føre, i mørke eller for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskade og redusert sikkerhet ved normal bruk av utearealene.

Forholdet kan også utløse behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere rekkverk på oppbygd gangsoner samt rekkverk og håndrekke i trappen ned til garasjen, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og gjerne av fagperson.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

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

EIERSKIIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Grunnmurplater har stedvis skader og sprekker. TG2</p> <p>Årsak: Skadene på grunnmurplatene skyldes sannsynligvis fuktbelastning og mekanisk påvirkning fra snø, is og teleløsning. Ved snøsmelting kan vann bli stående mot grunnmuren, og dersom platene er eldre eller svakt festet, kan dette gi lokale skader og deformasjoner.</p> <p>Risiko: Skadde grunnmurplater kan redusere beskyttelsen av fuktsikringen på grunnmuren. Dette øker risikoen for at fukt trenger inn bak platene, med mulig påvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og på sikt føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid på fuktsikringen og behov for mer omfattende utbedringer dersom skadene utvikler seg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å reparere eller skifte ut skadde grunnmurplater, og samtidig kontrollere at platene er korrekt festet og at terrenget leder vann bort fra grunnmuren. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, men tilnærmet flatt. TG2</p> <p>Årsak: Det flate terrengfallet skyldes manglende eller utilstrekkelig opparbeiding av fall bort fra grunnmuren, eventuelt senere endringer i terrengmasser som har redusert opprinnelig avrenning.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall gir økt risiko for at overflatevann og smeltevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til økt fuktinntrengning, redusert levetid på grunnmurskonstruksjoner og drenering, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren slik at vann ledes vekk fra bygningen. Terrengjustering bør vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og funksjonell løsning.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Panelkledningen har solblekede områder, noe kvist og små sprekker på nedre del. TG2</p> <p>Vindskien har fuktinntrenging og avflassing av maling. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes normal vær- og alderspåvirkning på treverket. Solbleking oppstår som følge av sol over tid, mens fuktinntrenging i vindskien og avflassing av maling tyder på svekket overflatebehandling og økt fuktbelastning. Kvistutslag og små sprekker i panelkledningen er også typiske tegn på uttørring, bevegelser i treverket og naturlig slitasje.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt fuktopptak i både panelkledning og vindski. Dette kan over tid føre til større sprekkdannelser, råteskader og redusert beskyttelse av de utvendige trekonstruksjonene.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på kledning og vindskier, samt behov for tidligere vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg. Ubehandlet fuktpåvirkning kan også gi økte skader i utsatte bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske, skrape og overflatebehandle panelkledning og vindskier, samt kontrollere og utbedre skadde områder, sprekker og begynnende fuktskader. Der treverket er svekket, anbefales delvis utskifting vurderes. Tiltakene anbefales utføres for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Terrassebordene har stedvis tørrsprekker og grønske, terrasseplattingen er ubehandlet, og trekkverket har mange tørrsprekker samt avflassing av maling. Enkelte spiler er heller ikke festet til rekkverket og enkelte terrassebord er ikke festet tilstrekkelig. TG2</p> <p>Under befaringen ble det oppdaget råteskade på et terrassebord, men tilstandsgrad TG2 settes likevel, siden dette er et strakstiltak og eier har opplyst at det skal byttes ut før salget.</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes vær- og alderspåvirkning, manglende overflatebehandling og naturlig slitasje på treverket. Tørrsprekker oppstår gjerne ved uttørring og bevegelser i materialene, mens grønske skyldes fuktbelastning og skyggefulle partier. Råteskaden i terrassebordet er et resultat av langvarig fuktpåvirkning. Løse spiler tyder i tillegg på redusert innfesting og vedlikeholdsbehov.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord, rekkverk og overflater dersom forholdene ikke utbedres. Råteskader og løse spiler kan redusere sikkerheten og funksjonen i terrasse og rekkverk.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på terrasseplattning og rekkverk, behov for vedlikehold og delevis utskifting, samt redusert sikkerhet ved bruk. Dersom råteskader og løse deler utvikler seg videre, kan skadeomfanget øke og medføre større utbedringsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre terrasse og rekkverk, fjerne grønske, etterfeste løse spiler og overflatebehandle utsatte treoverflater. Terrassebord med råteskade anbefales å skiftes ut som opplyst før salg, og øvrige bord og rekkverksdeler anbefales å kontrolleres nærmere for begynnende skader og vedlikeholdsbehov utført av en fagperson</p>
7.1.2	Bad i 2.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 av flis ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 10 mm. TG2</p> <p>Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker vannavrenning mot sluk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir liggende på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.</p>
7.2.2	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 flis ved sluk til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 20 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2</p> <p>Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker avrenning mot sluk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Parkettgulvet har stedvis små hakk og slitemerker på overflaten og kjøkkenfronter over induksjonskokeroppe har fuktsveller. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påvirkning på parkettgulvet over tid. Fuktsveller på kjøkkenfrontene over induksjonskokeroppen skyldes trolig varmpåvirkning og fuktbelastning fra matlaging, kombinert med slitasje i overflatene.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre overflateslitasje og forverring av hakk og merker i parketten. På kjøkkenfrontene kan fortsatt fukt- og varmpåvirkning føre til økte sveller, svekket overflate og redusert materialstyrke.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, forkortet levetid på overflater og behov for vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg videre.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller overflatebehandle parkettgulvet ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte kjøkkenfronter med fuktsveller dersom skadene er av et slikt omfang at funksjon eller utseende er vesentlig redusert. Videre anbefales det å vurderes tiltak for å begrense varme- og fuktbelastning over kokeroppen utført av en fagperson.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i en fast koblingsboks med egen servicebryter.</p> <p>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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lilian May Sabuni	Jonas Sabuni
Gateadresse	
Rådyrveien 10B	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
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	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	5225265/32

Document reference: 04260151

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: LMS, JS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installert dusjkabinett og dusjvegg av en faglært venn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Garasje mangler veggpuss

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elbillader Kurssikring 2-pol 32A, ladeeffekt inntil 7,4kW. Utvendig stikkontakt på siden av garasjen. Stikkontakt til portåpner

Arbeid utført av

LH elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Amina elbillader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av eiglærte, 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ekstra terrasse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilian May Sabuni	ca30096fd5f8fa950f0555 9f5d9145ef3f44a4ce	12.05.2026 21:07:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas John Sabuni	0ae8771f72c993532df81c 5d26c3b3f606f17896	12.05.2026 21:10:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260151

- 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>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-294/115, Rådyrveien 10B, 2016 FROGNER



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	04.05.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	08.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.8 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	04.05.2026	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.05.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	04.05.2026	Ikke funnet	20 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	24.2 km

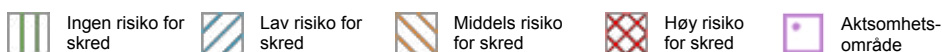
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	04.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

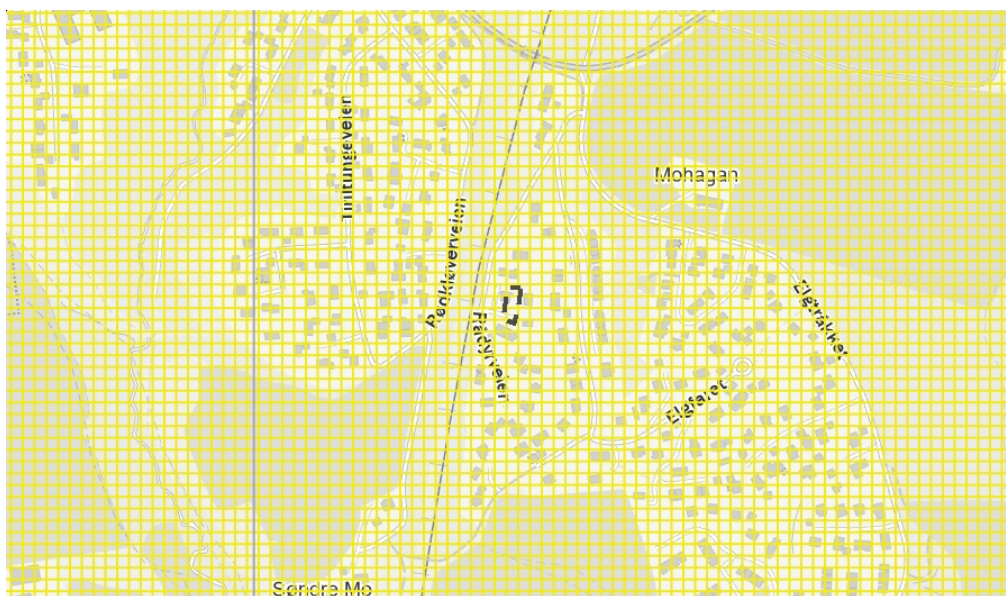
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 04.05.2026

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



Tegnforklaring

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

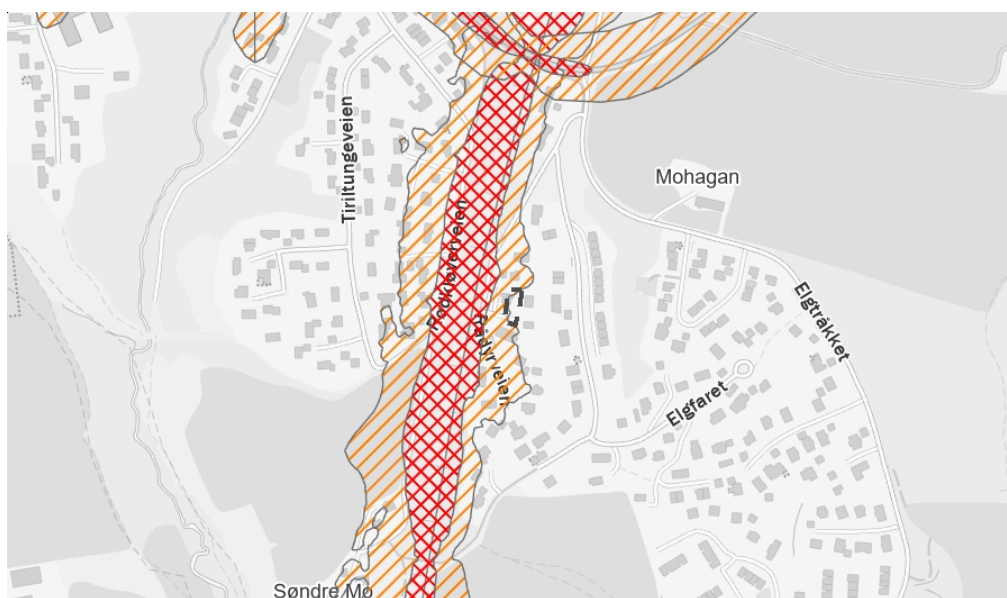
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	08.05.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



SØRUMKOMMUNE

BYGGESAK

Weenbo Håndverk AS
Erling Grønlands veg 2 A
2050 JESSHEIM

Dato
31.10.2019

Vår Ref.
13/02756-28

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

94/23 Vedtak om ferdigattest - tomannsbolig og carport

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Tomannsbolig, vertikaldelt / Nytt bygg - boligformål over 50 m2
EIENDOM:	94/ 23/ 0/ Rådyrvegen 10
ANSVARLIG SØKER:	Weenbo Håndverk AS
TILTAKSHAVER:	Weenbo AS, WEENBO AS

VEDTAK:

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsene datert henholdsvis 07.03.2014, 25.06.2014 og 02.07.2014.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av miljø og samfunnsutviklingsutvalget. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Viken* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan

Besøksadresse:
Sørumsandvegen 77, 1920 Sørumsand
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faxnr
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Armin Shivania
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Nabolagsprofil

Rådyrveien 10B - Nabolaget Lindeberg - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg stasjon Linje R13	9 min	0.8 km
Lindebergkrysset Linje 425	15 min	1.3 km
Kløfta stasjon Buss, tog	7 min	5.8 km
Oslo Gardermoen	18 min	

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	5 min	3.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min	12 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min	12.8 km

«Stille og rolig Behagelig nabolag. Nærhet til skog og mark. Kort vei til byer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

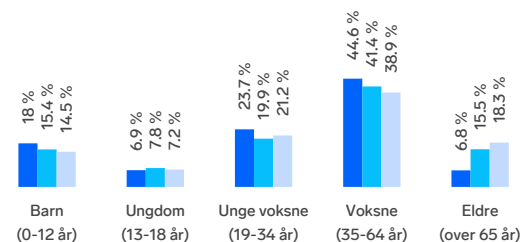
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min	0.7 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	5 min	3.1 km
Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min	3.4 km



Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	6 min
Kiwi Kb Kløfta	7 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier 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. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

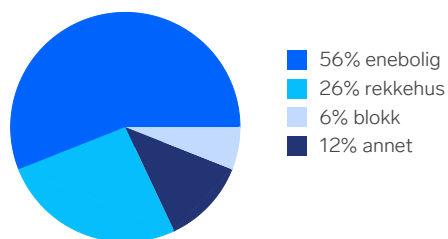
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100





Sport

-  Lindeberg ballbane 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  Melvold skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 3 km
-  Centerklinikken 8 min 
-  Nemus Fysio 8 min 

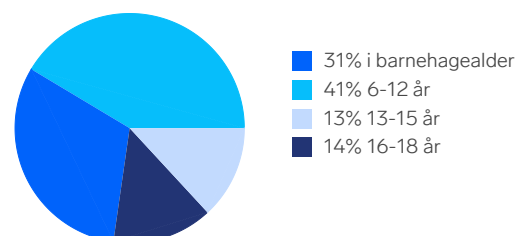
Boligmasse



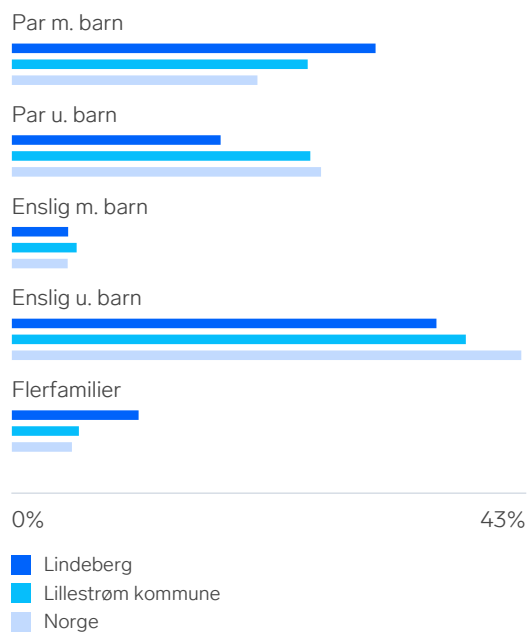
Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 8 min 
-  Frogner apotek Sørum 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

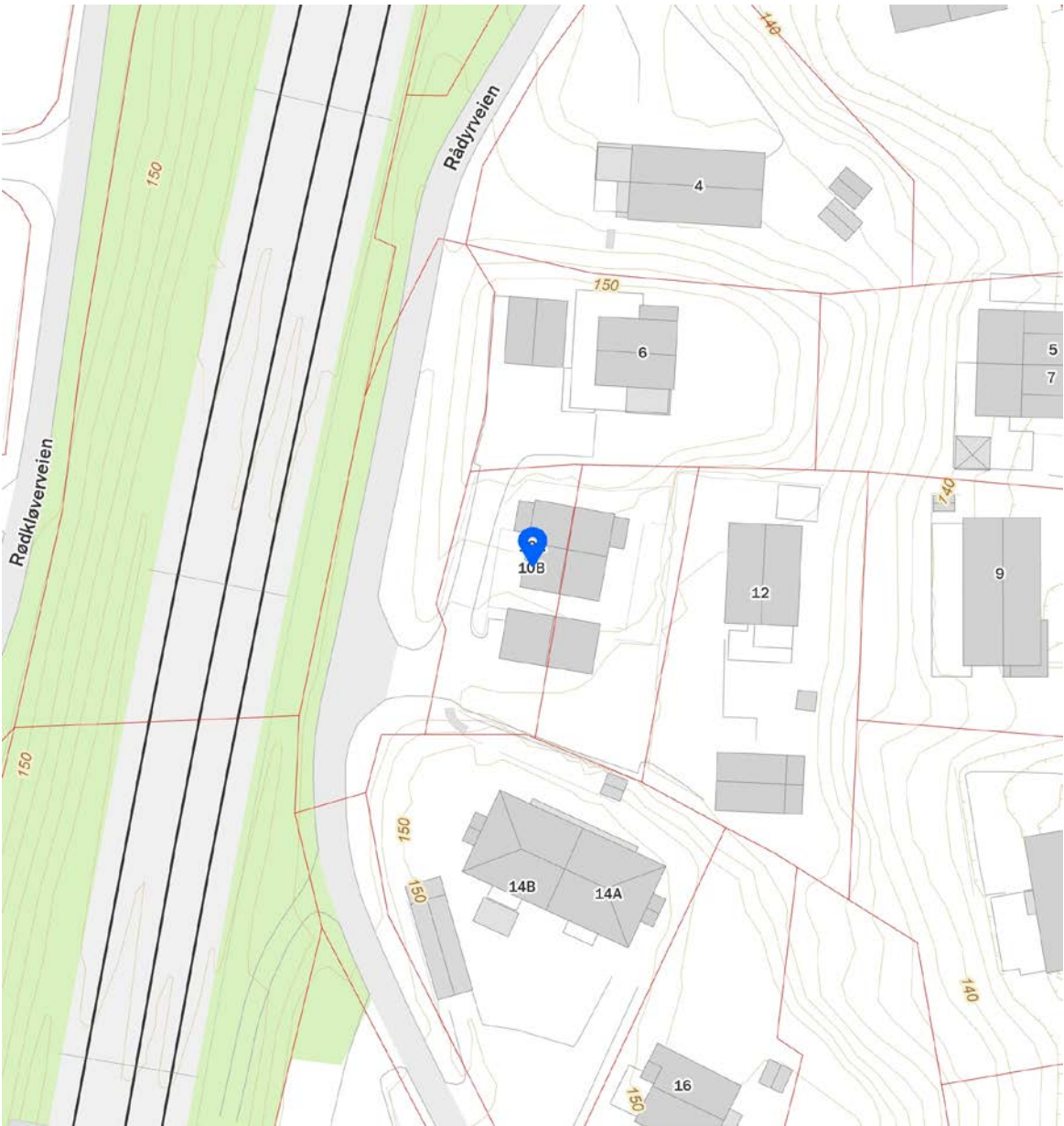


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



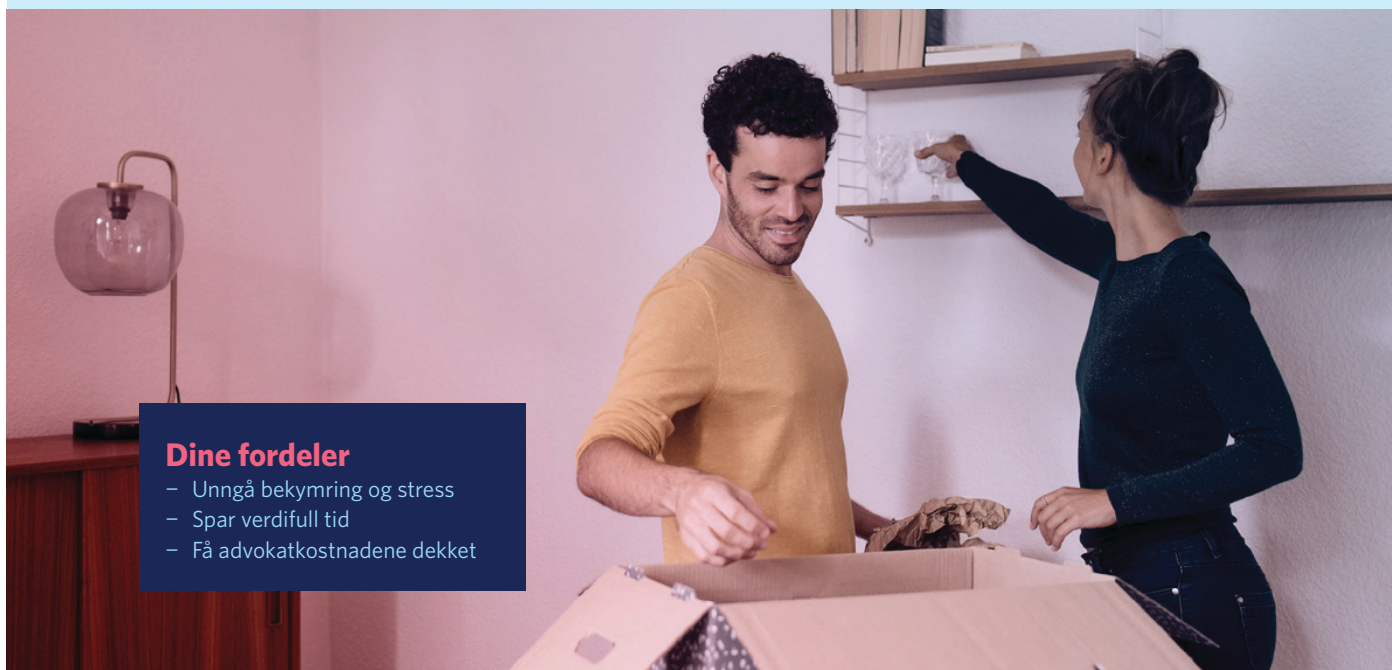
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** 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.

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



EMERA

EIENDOMSMEGLING