

LINDBERG / FROGNER

Farexveien 9

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 490 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

232 240,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

8 722 240,-

BYGGEÅR

2004

BRA-I/BRA TOTAL

234/297 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

937.7 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Familievennlig enebolig med utleieleilighet og hybel - Attraktivt boligområde - Nydelige uteplasser - Garasje m/ladere

Farexveien 9 er en nydelig familiebolig fra 2004 over tre plan på attraktive Lindeberg. Boligen har god internbeliggenhet; høytliggende og innerst i blindvei, rikelig med biloppstillingsplass samt dobbelgarasje med loft, og flere flotte uteplasser. Fantastisk utsikt over nærområdet og gode solforhold. Boligen har en god planløsning og er energieffektiv med vannbåren varme. Videre er det både utleieleilighet i underetasje og hybel som gir svært gode leieinntekter.

Boligen ligger i et familievennlig boligområde med kun fire minutters gange til tog, gode kollektivmuligheter via buss samt nærhet til E6-aksen for de som er avhengig av bil. Barnehage like nær boligen og kort vei til Frogner sentrum med butikker og skoler. Gode servicetilbud i nærliggende områder og kun ca. 20 min til Oslo!

Velkommen til visning!



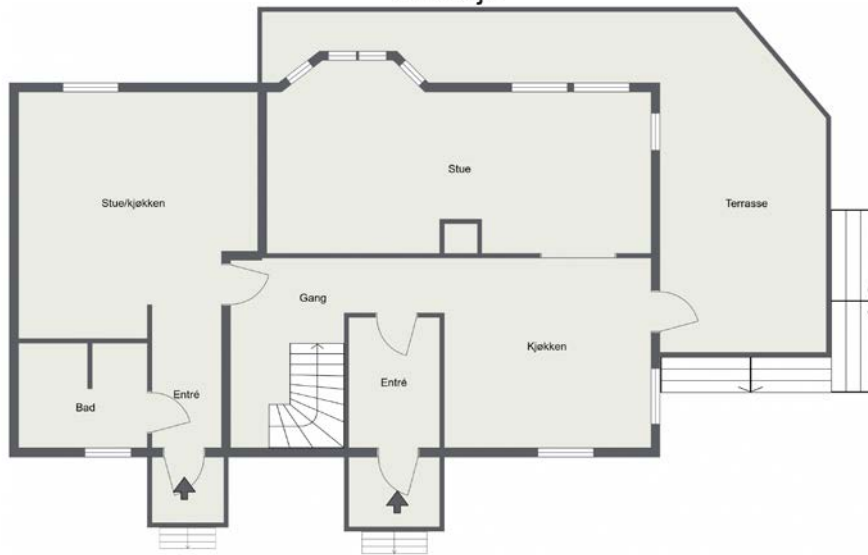








1. Etasje



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





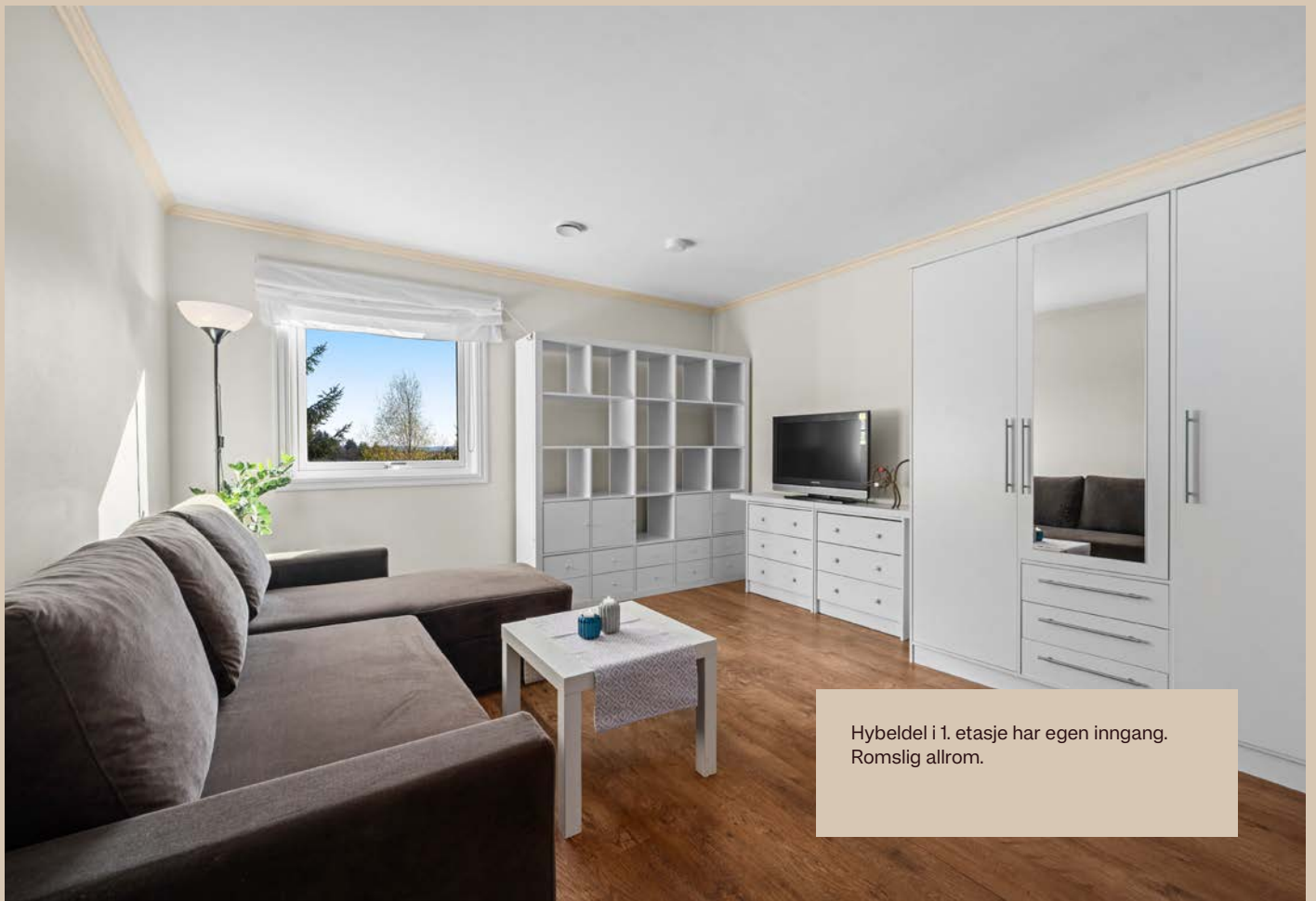












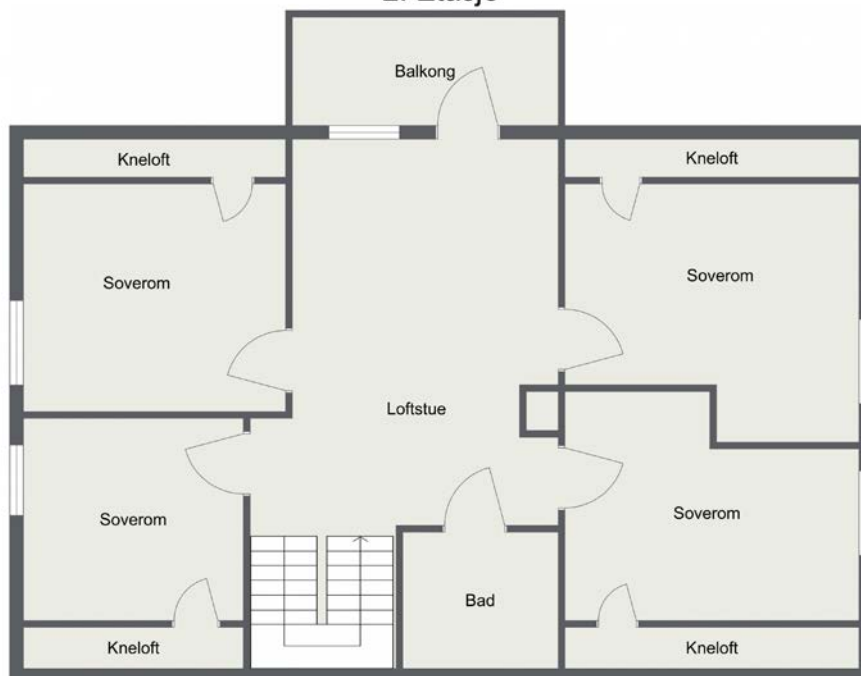
Hybel del i 1. etasje har egen inngang.
Romslig allrom.



Smart innredet med kjøkken, og plass til
seng og sofaløsning.



2. Etasje



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



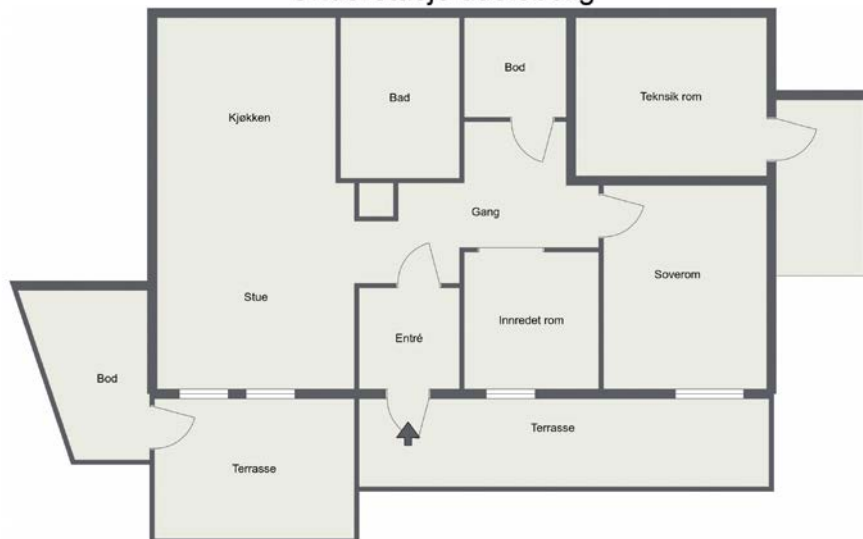








Underetasje utleiebolig



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



I underetasjen finner man en romslig leilighet som er godkjent som egen boenhet.



Leiligheten har egen adkomst og uteplass på baksiden av boligen.



Leiligheten har plass til spisebord på kjøkken og det er godt med innredning.



Baderom i leilighet med fliser, dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Soverom i leilighet. Plass for klesskap og seng.



Rom benyttet som soverom nummer to i leilighet. Rommet er godkjent som sportsbod, er ikke bruksendret og derav ikke godkjent for varig opphold.

FAREXVEIEN 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 490 000

Omkostning kjøper

8 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

212 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

213 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

232 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

8 703 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

8 722 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 722 240

Kommunale avgifter

Kr 40 683 (2026)

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 1 587 824 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 351 295 (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

Eiendommen i Farexveien 9 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Lindeberg i Lillestrøm kommune. Området er veletablert og etterspurt, med gode oppvekstvilkår og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Det er nærhet til flere barnehager i området, samt kort vei til Frogner skole (1.-10. trinn). Skolevei kan gjennomføres via trygge gang- og sykkelveier.

Dagligvarehandel er enkelt tilgjengelig med butikker som

Kiwi Frogner og Kløfta med Kiwi, Rema og Meny i kort avstand, i tillegg til øvrige servicetilbud på Frogner. Romerikssenteret med vinmonopol, apotek, klesbutikker, kafé mm. kun ca. 8 minutters kjøring fra eiendommen.

Boligen har gode kollektivforbindelser med kort vei til Lindeberg stasjon, kun ca. fire minutters gange unna, som gir hyppige togavganger mot blant annet Oslo og Lillestrøm.

For den tur- og friluftinteresserte byr nærområdet på fine rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til turstier, friarealer og grønne lunger, samt til Leira, som er et populært område for turer langs vannet.

Alt i alt en attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde, med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Offentlig kommunikasjon

Lindeberg stasjon: 0,4 km - Linje R13

Lindebergkrysset busstopp: 1,1 km - Linje 425

Kløfta stasjon 5,9 km - Buss, tog

Oslo Gardermoen 17 min

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser 2.5 km

Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser 11.4 km

Skedsmo videregående skole 1000 elever 12.2 km

Lindeberg Fus barnehage (0-5 år) 65 barn 0.2 km

Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn 2.5 km

Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn 2.8 km

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på egen tomt. Det er installert tre elbil-ladere på eiendommen.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 937.7 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 24.09.2008. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Av godkjente byggetegninger fremgår det at et rom benyttet som soverom i utleiedel er godkjent som sportsbod. Det kreves bruksendring fra tilleggsedel til hoveddel for at rommet kan omtales. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Rommet/rommene oppfyller

ikke krav til rom for varig opphold. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

I hybel er det etablert bad og entré i tidligere vaskerom/ bod. Deler av allrom er tidligere bad og gang, resterende er tidligere soverom. Selger er i dialog med kommune om bruksendring av vaskerom/bod. Det gis ingen garanti for at bruksendring vil bli gitt.

Garasjetelt er plassert på naboeiendommen 293/113. Deler av hage er også opparbeidet på 293/113 som er kommunal eiendom/ grøntområde uten at det foreligger avtale om dette og risiko om eventuell tilbakeføring påfaller ny eier.

Innhold

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 63 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 297 m²

TBA: 85 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom

BRA-e: 11 m² Teknisk rom med utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, entré 2, gang med trapp, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 76 m² Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4

TBA fordelt på etasje

Underetasje

37 m² 1. etasje

42 m²

2. etasje

6 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 8 m² Dobbel garasje Utebod

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.57 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.09 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i underetasjen 2.50 m.

I 2. etasje i eneboligene er det skråhimling, og deler av arealet regnes ikke som måleverdig gulvflate på grunn av lav takhøyde. Garasjen har også areal som ikke er måleverdig, da takhøyden der er 1,87 m.

Ett rom i underetasjen brukes i dag som soverom/gjesterom, men oppfyller ikke de byggetekniske kravene til romstørrelse, da det er målt til 12 m³, mens datidens krav var 15 m³. Rommet omtales derfor som et innredet rom, ettersom bruken på befaringstidspunktet avgjør hvordan det betegnes i denne rapporten.

Standard

Hvitevarer: Dersom det avtales at hvitevarer skal medfølge 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.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Svar: Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste av faglært rørlegger og murer

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har sett muselort i garasjen det året det var museår, for ca fire, fem år siden.

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: Satt opp alt av strømanlegg i garasjen, og byttet ut og montert nye sikringer i huset og utleie del, montering av 3 ladestasjoner med tilsvarende sikringer. Arbeid utført av: Oslo Akershus Elektro og Klima

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Elvia/Rejlers elsikkerhet AS 12.06.25

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har tre ladebokser, installert av elektriker

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere

(f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Støpt plate til garasje og satt opp ringmur/mur.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp modul Grimstad garasje. Utvidet terrassen, laget terrasse utenfor utleie leiligheten

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: En leilighet og en hybel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent, hybel leies ut som del av vår boenhet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Deler av 1. etasje er gjort om til en hybel og leies ut som del av egen bolig, det er søkt om bruksendring hos kommunen, dette er ikke avklart ennå.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Måling foretatt i perioden 20.11.11 -20.05.12 av Radonlab.

Radonmåling

År: 2012

Verdi: 38

Bebyggelsen

Hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 3 plan med utleiebolig i underetasjen, oppført i 2004. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Innvendige overflater:

Vegger: Malte plater, malt gips, malt mur, ubehandlet og malt LECA.

Tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Gulv: Fliser, laminat og betong.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Grunnmur i pusset LECA og drenering fra byggeår.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring

ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Men det avdekkes at deler av synlig knotteplast utenfor boden ikke er festet med klemlist, det er stedvis setningssprekker på grunnmur, gamle rennemerker fra terrassen, grønsk på nedre del, isolasjon som er eksponert, avflassing og delaminering på overflaten stedvis. TG2

Årsak: Setningssprekker og avflassing kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen, aldring av materialer, og manglende vedlikehold over tid. Ufestet knotteplast og eksponert isolasjon kan komme av feil eller mangler ved oppføring eller tidligere utbedringer.

Risiko: Ufestet knotteplast kan gi økt risiko til redusert beskyttelse mot fukt, mens setningssprekker og avflassing kan gi økt risiko for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen. Eksponert isolasjon kan miste sin effekt og bidra til kuldebroer.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som festing av knotteplast med klemlist, reparasjon av setningssprekker og avflassing, samt beskyttelse av eksponert isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere klemlist på knotteplast, utbedre setningssprekker og avflassing på grunnmuren, fjerne grønske, beskytte eksponert isolasjon og etablere jevnlig vedlikehold for å forhindre videre skader, utført av en fagperson.

1.3 Terrengforhold

Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av boligen som relativt flatt, med noe fall ut mot terreng. Ved den ene gavlveggen er tomten skråned, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2

Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og

vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med behov for utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.

2.1 Yttervegger

Det avdekkes 1 gammelt hull i panelbord på gavlvegg etter tidligere kableføring, samt noe svertesopp og avflassing av maling på vindskier. TG2

Årsak: Hullet i panelbordet skyldes tidligere kableføring som ikke er tettet igjen. Svertesopp og avflassing av maling oppstår som følge av manglende vedlikehold og eksponering for fukt.

Risiko: Åpne hull kan gi økt risiko for ytterligere inntrengning av vann, økt risiko for soppvekst, og forverring av skadene. Dette kan på sikt svekke konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres med økt fare for råteutvikling, større vedlikeholdskostnader og mulig redusert levetid for ytterkledningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å tette igjen gamle hull etter kableføring og hull etter fjerning av råteskadet panelbord, samt skrape og male vindskier der malingen flasser. Grundig vask og behandling av svertesopp bør også gjennomføres for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.

3.1 Vinduer og ytterdører

Terrassedør i 2.etasje har mye slitasje, dør inntil teknisk rom har mye slitasje, vinduer i 1.etasje og 2.etasje har stedvis avflassing av maling i vindusrammer. Alle vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avflassing av maling og tørre

pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner eller utskifting av vinduer, dører og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Yttertaket og takrennene vurderes å være i generelt god stand på befaringstidspunktet, men takrennene har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Takrennene har vært utsatt for naturlig aldring og slitasje gjennom flere år, noe som er vanlig for denne typen bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på grunn av materialets alder, spesielt ved kraftig regn eller snøsmelting.

Konsekvens: Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på fasade og grunnmur, samt behov for utskifting av takrenner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med regelmessig vedlikehold og vurdering av takrennene, utført av en fagperson.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Alle terrassebord har betydelige tørrsprekker, synlig saltutslag på trappeveggen, løse belegningsstein i trappen ved nederste trinn, samt vannansamling under terrassen i bodtaket fordi pleksitaket ikke har tilstrekkelig fall. I tillegg er det tørrsprekker på alle rekkverk. TG2
Årsak: Tørrsprekker oppstår ofte som følge av langvarig eksponering for sol, vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold og naturlig aldring av materialene. saltutslag og vannansamling skyldes

utilstrekkelig drenering og feil fall på pleksitaket.

Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere skade på terrassekonstruksjonen, redusert bæreevne og fare for personskader grunnet løse steiner. Vannansamling under terrassen kan føre til fuktproblemer i bodtaket og råteskader.

Konsekvens: Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til reparasjonsbehov, kortere levetid for terrassen og økte vedlikeholdskostnader. Det kan også påvirke bruksverdien og sikkerheten negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med tørrsprekker, utbedre fall på pleksitaket for bedre drenering, samt sikre og feste løse belegningsstein, utført av en fagperson.

7.1.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger ett vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under støpt gulv, og dette har nå passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Risiko: Det kan gi risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen ved eldre tettsjikt (membran).

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader vil det kunne oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av gulvbelegg, fliser og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vurdere utskifting av vinylbelegget og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon.

Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen også fordi det ikke er levert dokumentasjon for badet.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulte feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurderes å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

7.2.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Veggflisene har bom og sprekker i dusjsonen, noen fliser buler litt ut, og det er gjort en provisorisk tetting med silikon rundt flisene i dusjen. Silikonen i hjørnene er grov, den løsner rundt servanten, og et flisehjørne ved dusjen er skadet. Alle flisene har nivåforskjeller, og deler av badet har lav takhøyde. TG2

Årsak: Skadene på flisene skyldes trolig kombinasjon av alder, bevegelser i underlaget og tidligere feilmontering.

Provisorisk tetting med silikon er utført for å begrense vanninntrengning, men gir ikke optimal beskyttelse.

Risiko: Bom, sprekker og nivåforskjeller kan gi økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i konstruksjonen.

Skadet og løs silikon kan medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som gir økt fare for sopp og råte.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fliser og underlag, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon ved en eventuell fuktskade.

Lav takhøyde kan begrense komfort og bruksmuligheter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av fliser, underlag og tetting. Skadet silikon bør fjernes og erstattes med egnet materiale, og eventuelle nivåforskjeller og lav takhøyde bør vurderes nærmere for å sikre god funksjon og varig løsning. Utført av en fagperson.

7.2.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvflisene vurderes å være i grei stand, men det er oppdaget bom i en flis i dusjsonen. TG2

Årsak: Bom i flis skyldes ofte mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå på grunn av bevegelse i konstruksjonen, aldri eller feil ved leggingen.

Risiko: Bom i flis kan føre til at vann trenger ned under flisen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller skifte ut flisen med bom for å forhindre vanninntrengning og sikre gulvets funksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson.

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver informerer om at det ligger et vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under det støpte gulvet.

Det har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, samt høy alder på eksisterende tettesjikt.

Risiko: Aldring av tettesjiktet kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer eller fuktskader.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskiftning eller omfattende rehabilitering av gulv og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vannskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente vurdering fra fagperson for å avklare tilstanden til eksisterende tettesjikt, samt vurdere behov for utskiftning eller andre utbedringstiltak.

7.3.1 Bad i underetasje Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling viser tegn til alder og bruksslitasje og manglende fliser bak dusjkabinettet. TG2

Årsak: Slitasje, hull etter veggfester og manglende fliser skyldes trolig både normal aldring, tidligere monteringer av badet.

Risiko: Disse forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt bak dusjkabinettet, og kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av både fliser og underliggende vegg, samt risiko for redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre hull og manglende fliser bak dusjkabinettet, og vurdere tetting eller reparasjon utført av fagperson for å forebygge ytterligere skade.

7.3.2 Bad i underetasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 40 mm. Gulvfliser har alder- og bruksslitasje og det mangler fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet. TG2

Årsak: Aldersrelatert slitasje samt manglende fliser rundt rørrinnføring og bad toalettet skyldes både lang brukstid og at det ikke er utført tilstrekkelig tilpasning ved tidligere arbeider. Dette kan også komme av at opprinnelig utførelse ikke har vært optimal.

Risiko: Manglende fliser og slitasje øker risikoen for vanninntrenging rundt rør og ved toalettet, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst. Dette kan også svekke gulvets tetthet og funksjon.

Konsekvens: Langvarig fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å komplettere manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet, samt vurdere utskifting av slitte fliser. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre god tetthet og lang levetid.

7.3.3 Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Membranene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranene er fra 2004 og har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid. Materialene har mistet en del av sine opprinnelige egenskaper, og dette skyldes naturlig aldring samt påvirkning fra fukt og temperatur. Risiko: Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp eller råte, spesielt i områder med høy fuktbelastning.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av membran, gulvbelegg og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at

rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men kjøkkeninnredninger har alder- og bruksslitasje som små merker, noen hakk og litt fuktsveller på fronter ved vask. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktsvellingen på kjøkkenfronter skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann ved vask.

Risiko: Små merker, hakk og fuktsveller kan med tiden føre til ytterligere slitasje, og økt risiko for at materialet svekkes eller får permanent skade hvis fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av fronter dersom fuktskader utvikler seg, og vedlikehold av kjøkkeninnredningen kan bli nødvendig for å bevare funksjon og utseende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes oppfriskning eller reparasjon av fronter, gjerne i samråd med fagperson.

8.2 Kjøkken nr 2 i 1.etasje

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

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

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

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

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

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

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være i grei stand, men laminatgulvet har enkelte steder knirk, glipper og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje, knirk og glipper i laminatgulvet skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og eventuelt små bevegelser i underlaget over tid.

Risiko: Slitasjemerker og glipper kan føre til redusert komfort og gi økt risiko for at gulvet får ytterligere skade, spesielt hvis små glipper tillater fukt å trenge inn.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulvet dersom knirk og glipper blir mer fremtredende eller slitasjen forverres. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke gulvet nærmere og vurdere utbedring av glipper og knirk, gjerne i samråd med fagperson.

8.3 Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje etter alder, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilator, generelt små hakk og slitemerker. TG2

Årsak: Slitasje, fuktmerker og små hakk skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann og matlaging på kjøkkenet.

Risiko: Fuktmerker og slitasje kan med tiden føre til ytterligere skade på materialene, spesielt hvis fukt får trenge inn og ikke blir utbedret.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkenfronter og eventuelt gulv, dersom fuktskader og slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke fuktmerkene nærmere og vurdere utbedring eller oppfriskning av kjøkkenfronter, gjerne i samråd med fagperson for å hindre videre skade og bevare funksjon og utseende.

9.1.1 Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Veggenes og himlingens overflater

Vegger og tak/himlinger har alder- og bruksslitasje, merker etter veggfester og bilder, noe sot i tak/himlinger

i stue/kjøkken, setningssprekker i bodveggen og noe i teknisk rom. TG2

Årsak: Slitasje og merker skyldes normal bruk over tid, samt tidligere oppheng av inventar. Sot i tak og himlinger kommer ofte av matlaging. Setningssprekker oppstår gjerne som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, spesielt i eldre bygg.

Risiko: Slitasje og merker kan svekke det estetiske uttrykket og redusere overflatenes levetid. Sot kan gi misfarging og lukt, mens setningssprekker kan utvikle seg og i verste fall påvirke konstruksjonens stabilitet dersom de ikke følges opp.

Konsekvens: Det kan bli aktuelt med utbedring av skadede overflater og kontroll av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre jevnlig vedlikehold, som vask og maling av overflater, og følge opp setningssprekker med jevnlig inspeksjoner. Ved større eller økende sprekker anbefales det å vurdere å ta kontakt med fagperson, for og avklare årsak og behov for eventuell utbedring.

9.1.2 Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Gulvets overflate

Flisegulvene var i flere rom dekket til med tepper, møbler, vinylbelegg og lignende, noe som gjorde inspeksjonen av gulvene vanskelig. Det som var synlig av gulvene vurderes å være i grei stand. Det er oppdaget setningssprekker og riss i ubehandlet betonggulv i teknisk rom. TG2

Årsak: Sprekkdannelse skyldes sannsynligvis bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre utvikling av sprekkene kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.

Konsekvens: Skadene kan medføre behov for tiltak for å sikre gulvets funksjon og bruksverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkene av fagperson med relevant kompetanse for å avklare omfang og behov for utbedringer.

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren på kjøkkenet i både 1. etasje og underetasjen er fra 2004 og har oversteget forventet levetid. Det er kun naturlig avtrekk på badet i underetasjen. TG2

Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har vært i bruk i over 20 år, noe som er betydelig over forventet levetid for slike komponenter. Manglende mekanisk avtrekk på badet i underetasjen skyldes trolig at det ikke har blitt ettermontert moderne løsninger.

Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator øker risikoen for driftsstans, redusert funksjon og dårlig luftkvalitet. Naturlig avtrekk på badet gir risiko for opphopning av fukt og lukt, og kan øke faren for muggdannelse.

Konsekvens: Svekket ventilasjon kan føre til dårlig innelima, ubehag for beboerne, og økt risiko for mugg og fuktskader. Fortsatt bruk av eldre og slitne komponenter kan resultere i behov for hyppigere reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet eller service. Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Alle tiltak bør utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og langvarig effekt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der boddøren ikke er hel og er en innerdør og har funksjonssvikt. TG3

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avlassing av maling og tørre pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner dør og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdeler samt bygningsdeler som er gitt tgiu og tgl.

Øvrig informasjon

Adresse

Farexveien 9, 2016 FROGNER

Gnr. 293, bnr. 84

i Lillestrøm kommune.

Selger

Zouheir Ben A Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani

Sameie

Sameiets forsikringssselskap: Fremtind

Energiklasse

C

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme og peisovn i stue i 1.etasje.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen grenser mot friområde i vest.

Følgende reguleringsplaner er gjeldende:

Plan-id: 150

Bjerke Industriområde

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, med lav risiko for skred. Ved et evt. skred er konsekvensen ved skred alvorlig.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger i rød støysone, støy fra vei.

Tinglyste heftelser

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

3205/293/84:

22.05.2003 - Dokumentnr: 4352 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

under fylkesveg

29.06.2015 - Dokumentnr: 584667 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2014-0024 Farexvegen

Akershus og Oslo jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1965 - Dokumentnr: 1376 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:293 Bnr:41

20.11.2006 - Dokumentnr: 568264 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 141071 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:93 Bnr:84

01.01.2024 - Dokumentnr: 258914 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:293 Bnr:84

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eiendommen. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Det er ikke tinglyst veirett eller fremvist andre avtaler om bruk av privat vei. Vedlikehold av privat vei anses som et felles ansvar for brukere.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en utleiedel, som innebærer at den er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en egen, selvstendig boenhet.

Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst.

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

Radonmåling

Radonmåling ble utført i kjøkken hoveddel i 2012, og resultatet viste 38 becquerel per kubikkmeter i årsmiddelverdi.

Det er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

Kjøper bærer risiko og kostnad dersom eventuelle fremtidige målinger gir resultat som krever tiltak.

For mer informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Flere av bildene i annonsen er digitalt redigert fra vår til sommer. Og noe avvik må påregnes.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i

stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 47 950,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, dagfoto og drone, 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 5 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 105 095,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

25.04.2026

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.

FAREXVEIEN 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260120	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turid Grethe Fredriksen Othmani	Zouheir Ben A Othmani
Gateadresse	
Farexveien 9	
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260120

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: TGFO, ZBAO

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vennetjenste av faglært rørlegger og murer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har sett muselort i garasjen det året det var museår, for ca fire, fem år siden

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

Satt opp alt av strømanlegg i garasjen, og byttet ut og montert nye sikringer i huset og utleie del, montering av 3 ladestasjoner med tilsvarende sikringer.

Arbeid utført av

Oslo Akershus Elektro og Klima

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utført av Elvia/Rejlers elsikkerhet AS 12.06.25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Har tre ladebokser, installert av elektriker

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

Nei Ja

Beskrivelse

Støpt plate til garasje og satt opp ringmur/mur.

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

Satt opp modul Grimstad garasje. Utvidet terrassen, laget terrasse utenfor utleie leiligheten

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

Nei Ja

Beskrivelse

En leilighet og en hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Leiligheten er godkjent, hybel leies ut som del av vår boenhet

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

Nei Ja

Beskrivelse

Deler av 1. etasje er gjort om til en hybel og leies ut som del av egen bolig, det er søkt om bruksendring hos kommunen, dette er ikke avklart ennå.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Måling foretatt i perioden 20.11.11 -20.05.12 av Radonlab.

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

38

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
Turid Othmani	9f8ff770809041c5b73cda 88aaf52126e244cf3f	25.04.2026 15:37:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zouheir Othmani	4e1088f9fa461e41aedf38f 4828e93d89125e6c8	25.04.2026 15:43:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260120

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

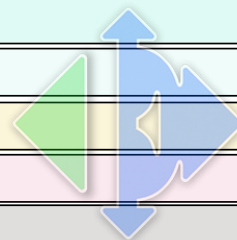
EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED UMLEIEBOLIG

Farexveien 9, 2016 Frogner

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

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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:293, Bnr: 84

Hjemmelshaver: Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani

Seksjonsnr: -

Festenr: -

Andelsnr: -

Tomt: 938 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: PRIVAT

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Boligbebyggelse-Nåværende

Offentl. avg. pr. år: Kr 32 364,04 i 2025

Forsikringsforhold: Fremtind

Ligningsverdi: Ikke fremlagt

Byggeår: 2004

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

22.04.2026

Oppholdsvær/sol og 11 plussgrader.
Eneboligen 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.

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.

Forutsetninger:

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.

Det gjøres oppmerksom på at mange av rommene i utleieboligen var sterkt møblert, og at store deler av gulvene var dekket med tepper, fastlimt belegg over gulvfliser, noe som gjorde inspeksjonen vanskelig på befaringsdagen. Det kan derfor være avvik som ikke ble oppdaget eller registrert på befaringstidspunktet. Det anbefales å gjennomføre en ny inspeksjon når rommene er tørt, slik at man kan vurdere deres faktiske tilstand.

Oppdragsgiver:

Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani

Tilstede under befaringen:

Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat og skrånet tomt med gruset ankomstområde og gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan med utleiebolig i underetasjen, oppført i 2004. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov og det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskadet terrassebord, råteskadet panelbod, skadet boddør og lekkasje fra vann tilkoblingen til dusjkabinettet. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i underetasjen, 1.etasje og på bad i 2.etasje. Peisovn i stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 20.04.2026
- Egenerklæringsskjema 20.04.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 24.09.2008
- Samsvarserklæring utført av ABMAS AS 17.07.2009
- Samsvarserklæring utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS 24.05.2024
- Avslutt tilsynssak 19.09.2025
- Målerapport utført av Radonlab 30.05.2012

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

Vegger: Malte plater, malt gips, malt mur, ubehandlet og malt LECA.

Tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Gulv: Fliser, laminat og betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etaske: Entré 1, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2 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 vurderes å være i grei stand i både 1. og 2. etasje, med noen sprekker i veggplatene på stuer samt små merker etter gamle bilder og veggfester på enkelte rom, noe som er naturlig ut fra alder og bruk. TG1

Gulvene i 1. og 2. etasje er lagt oppå eksisterende vinylbelegg og vurderes å være i grei stand på overflaten i stuer og soverom, men det er stedvis knirk. Det mangler overgangslister ved dørterskler, og laminatgulvet i stuen med åpen kjøkkenløsning og i entré 1 har mange glipper, svanker og merker på overflaten. TG2

Årsak: Knirk og glipper i gulv skyldes ofte bevegelse i underlaget eller ujevnheter i konstruksjonen, spesielt når nytt gulv legges oppå eksisterende belegg. Manglende overgangslister kan føre til økt slitasje i overgangene mellom rom.

Risiko: Glipper, svanker og merker kan forverres over tid og redusere gulvets levetid og estetiske kvalitet. Knirk og ujevnheter kan også gi dårligere komfort og brukervennlighet.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som bytte av overgangslister, reparasjon av laminatgulv og eventuelt utjevning av underlaget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere overgangslister ved dørterskler, utbedre glipper og svanker i laminatgulvet, samt vurdere å rette opp underlaget for å redusere knirk og forbedre gulvets funksjon, utført av en fagperson.

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Oppgradert 2 stk bad i 2012 og 2014
 - Satt opp hele strømanlegget i garasjen, byttet ut og montert nye sikringer i huset og utleiedelen, samt montert 3 ladestasjoner med tilhørende sikringer
 - Satte opp Grimstad modulgarasje, utvidet terrassen og bygde terrasse utenfor utleieleiligheten
-

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	76			6
1. etasje	89			42
Underetasje utleiebolig	69	11		37
SUM BYGNING	234	11	0	85
SUM BRA	245			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje: Dobbel garasje		44		
Utebod		8		
SUM BYGNING	0	52	0	0
SUM BRA	52			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

234 m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

BRA-e:

63 m².

1.etasje: Dobbeltgarasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 234 m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

BRA-e: 63 m².

1.etasje: Dobbel garasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 297 m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

1.etasje: Dobbel garasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

TBA: 85 m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Underetasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.57 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.09 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i underetasjen 2.50 m.

I 2. etasje i eneboligene er det skråhimling, og deler av arealet regnes ikke som måleverdig gulvflate på grunn av lav takhøyde. Garasjen har også areal som ikke er måleverdig, da takhøyden der er 1,87 m.

Ett rom i underetasjen brukes i dag som soverom/gjesterom, men oppfyller ikke de byggtekniske kravene til romstørrelse, da det er målt til 12 m³, mens datidens krav var 15 m³. Rommet omtales derfor som et innredet rom, ettersom bruken på befaringsstidspunktet avgjør hvordan det betegnes i denne rapporten.

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 byggteknisk 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.

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Uteboden har skråvegger og vegg- eller hjørnedelinger som gjør arealmålingen utfordrende, så mindre avvik kan forekomme.

Boden under trappen til garasjeloftet regnes ikke som måleverdig gulvflate på grunn av lav takhøyde.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje med loftskonstruksjon oppført i 2010. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og 1 elektrisk leddport.

Garasjen vurderes å være i grei stand, men det er avdekket avflassing av maling på betongdekket ved porten, skade på grunnmuren, eksponert isolasjon på grunnmuren, ytterdører som trenger behandling, suplater med noen kondensskjolder, en utett suplate ved takstol, manglende ventilasjon i loftsetasjen, en tretrapp med bratte og lange trinn, noen løstsittende trinn, manglende håndrekke på én side av trappen, rekkverk med utilstrekkelig høyde, samt plast montert under trappen som fører til vannansamling. Trappen vurderes å være ufagmessig oppført.

Årsak: Avflassing av maling på betongdekket skyldes trolig fuktinntrenging og mangelfull vedlikehold. Skader på grunnmuren og eksponert isolasjon kan ha oppstått som følge av værpåvirkning og manglende beskyttelse over tid. Kondensskjolder og utett suplate ved takstol er antakelig et resultat av utilstrekkelig ventilasjon og varierende temperaturer. Trappen fremstår ufagmessig oppført, med manglende håndrekke og utilstrekkelig rekkverkshøyde, noe som kan skyldes at den er bygget uten faglig kompetanse.

Risiko: Avflassing og skade på betongdekke og grunnmur kan gi økt risiko til ytterligere forringelse og redusert levetid. Eksponert isolasjon øker risikoen for fuktskader, og kondensskjolder kan føre til muggvekst. Utett suplate og manglende ventilasjon kan gi økt risiko for fuktskader. Trappen med løstsittende trinn, manglende håndrekke og lavt rekkverk utgjør en betydelig fallrisiko, særlig ved bruk i vinterhalvåret eller av barn og eldre.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan det oppstå utbedring og reparasjonsbehov. Fuktskader kan føre til mugg og råte, og trappen utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko. Plast under trappen som fører til vannansamling kan medføre ytterligere fuktproblemer i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre og behandle betongdekke og grunnmur, beskytte og tildekke eksponert isolasjon, vaske og behandle ytterdører, inspisere og utbedre suplater, samt sørge for tilfredsstillende ventilasjon i loftsetasjen. Trappen anbefales å bygges om eller utbedres av fagperson, inkludert montering av håndrekke, sikring av alle trinn og oppgradering av rekkverk til forskriftsmessig høyde. Plast under trappen bør fjernes for å forhindre vannansamling, utført av en 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.

25/04/2026



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 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 ett 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.

Hjemmelshaver fremlegger radonrapport fra 30.05.2012 med målinger under 200q.

Grunnmur i pusset LECA og drenering fra byggeår.

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

Det vurderes at de Drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Men det avdekkes at deler av synlig knotteplast utenfor boden ikke er festet med klemlist, det er stedvis setningssprekker på grunnmur, gamle rennemerker fra terrassen, grønsk på nedre del, isolasjon som er eksponert, avflassing og delaminering på overflaten stedvis. TG2

Årsak: Setningssprekker og avflassing kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen, aldring av materialer, og manglende vedlikehold over tid. Ufestet knotteplast og eksponert isolasjon kan komme av feil eller mangler ved oppføring eller tidligere utbedringer.

Risiko: Ufestet knotteplast kan gi økt risiko til redusert beskyttelse mot fukt, mens setningssprekker og avflassing kan gi økt risiko for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen. Eksponert isolasjon kan miste sin effekt og bidra til kuldebroer.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som festing av knotteplast med klemlist, reparasjon av setningssprekker og avflassing, samt beskyttelse av eksponert isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere klemlist på knotteplast, utbedre setningssprekker og avflassing på grunnmuren, fjerne grønske, beskytte eksponert isolasjon og etablere jevnlig vedlikehold for å forhindre videre skader, utført av en fagperson.

Merknader:

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

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av boligen som relativt flatt, med noe fall ut mot terreng. Ved den ene gavlveggen er tomten skrånet, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2

Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med behov for utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke været noen fuktproblemer eller vannsamling rundt boligen på 22 år.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2004 isolert etter eldre krav.

På befaringstidspunktet ble det utført 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 befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Det avdekkes 1 gammelt hull i panelbord på gavlvegg etter tidligere kableføring, samt noe svertesopp og avflassing av maling på vindskier. TG2 På befaringdagen var det også råteskadet panelbord på bodveggen. TGIU Hjemmelshaver opplyser om at de har fjernet råteskadet trevirke og lat det stå åpent. 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.

Årsak: Hullet i panelbordet skyldes tidligere kableføring som ikke er tettet igjen. Svertesopp og avflassing av maling oppstår som følge av manglende vedlikehold og eksponering for fukt.

Risiko: Åpne hull kan gi økt risiko for ytterligere inntrenging av vann, økt risiko for soppvekst, og forverring av skadene. Dette kan på sikt svekke konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres med økt fare for råteutvikling, større vedlikeholdskostnader og mulig redusert levetid for ytterkledningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å tette igjen gamle hull etter kableføring og hull etter fjerning av råteskadet panelbord, samt skrape og male vindskier der malingen flasser. Grundig vask og behandling av svertesopp bør også gjennomføres for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.

Merknader:

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

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 byggeår.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige lakkerte og malte fyldingsdør fra flere år ganger.

- Malte dørgerikter
- Malte og lakkerte taklister
- Lakkerte og malte fotlister
- Lakkerte terskler

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der boddøren ikke er hel og er en innerdør og har funksjonssvikt. TG3 Terrassedør i 2.etasje har mye slitasje, dør inntil teknisk rom har mye slitasje, vinduer i 1.etasje og 2.etasje har stedvis avflassing av maling i vindusrammer. Alle vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avflassing av maling og tørre pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner eller utskifting av vinduer, dører og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

Vinduer i underetasje hadde svartesopp i vindusrammer, avflassing av maling, subber litt i karm, og pakkingene fremstår som tørre. Hjemmelshaver opplyser om at de etter befaringstidspunktet har vasket vinduer i underetasjen med antisoppmiddel, pusset og malt. TGIU 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.

Merknader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, 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.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

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 og takrennene vurderes å være i generelt god stand på befaringstidspunktet, men takrennene har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Takrennene har vært utsatt for naturlig aldring og slitasje gjennom flere år, noe som er vanlig for denne typen bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på grunn av materialets alder, spesielt ved kraftig regn eller snøsmelting.

Konsekvens: Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på fasade og grunnmur, samt behov for utskifting av takrenner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med regelmessig vedlikehold og vurdering av takrennene, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

**TG 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.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med glatt takstein, undertak i suplater og takstoler trekonstruksjon i fra byggeår.
Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak og peisovn i stue i 1.etasje.

Inspeksjonen ble gjort fra kryploftet, og undertaket vurderes å være i generelt god stand, men det er eldre fuktskjolder rundt utluftingen fra avløpet. TG1

Skorsteinen og peisovnen vurderes å være i grei stand. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. TGIU Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at skorsteinen er trygg og i forskriftsmessig stand før videre bruk eller salg. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er avgjørende for å forebygge brannfare og sikre god trekk og funksjon.

Merknader:

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

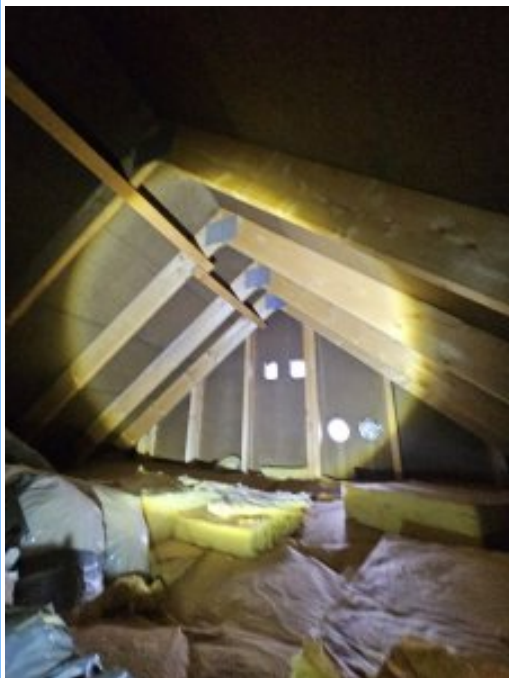
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kryploft med tilgang via tak/himlingsluke på soverommet i 2. etasje, og kneloft med tilgang gjennom veggluke på alle soverommene i 2. etasje.

Loftkonstruksjonen anses å være i grei stand med normal slitasje for alderen, men det ble funnet fuktskjolder i undertaket ved utlufingen til avløpet. Fuktskjolder anbefales å følges med på, selv om de vurderes som eldre fuktskjolder. TG1

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 ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA: 85 m².

Balkong på 6 m² med adkomst fra loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Terrasse på 44 m² med adkomst fra kjøkken i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Terrasse i underetasjen på 38 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Utvendig støpt trapp med belegningsstein ned og LECA trapper opp til inngangsparti belagt med fliser.

Alle terrassebord har betydelige tørrsprekker, synlig saltutslag på trappeveggen, løse belegningsstein i trappen ved nederste trinn, samt vannansamling under terrassen i bodtaket fordi pleksitaket ikke har tilstrekkelig fall. I tillegg er det tørrsprekker på alle rekkverk. TG2 På befaringsdagen var det noen er løstsittende terrassebord i underetasjen, og enden ved trappen ned fra terrassen i 1. etasje var ikke godt nok festet. Det var råteskader på to terrassebord på terrassen i 1.etasje. Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord er festet og råteskadede terrassebord er skiftet ut med nye. TGIU 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.

Årsak: Tørrsprekker oppstår ofte som følge av langvarig eksponering for sol, vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold og naturlig aldring av materialene. saltutslag og vannansamling skyldes utilstrekkelig drenering og feil fall på pleksitaket.

Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere skade på terrassekonstruksjonen, redusert bæreevne og fare for personskader grunnet løse steiner. Vannansamling under terrassen kan føre til fuktproblemer i bodtaket og råteskader.

Konsekvens: Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til reparasjonsbehov, kortere levetid for terrassen og økte vedlikeholdskostnader. Det kan også påvirke bruksverdien og sikkerheten negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med tørrsprekker, utbedre fall på pleksitaket for bedre drenering, samt sikre og feste løse belegningsstein, 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 ett fall på minst 1:50 (2%)



7. Våtrom

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 sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2014 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd susterne
- Avtrekk via balansert ventilasjon

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 skjult 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 ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1 På befaringsdagen var det en manglene flis, og deler av veggen var eksponert inne i servantskapet, som regnes som en sprutsone.

Hjemmelshaver opplyser om at de har satt inn en inspeksjonsluke på vegg der hvor det manglet flis, etter befaringstidspunktet. TGIU 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.

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 1 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

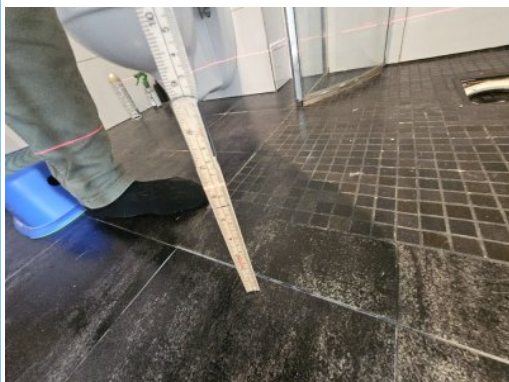
Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2014.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
 Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 25 mm. Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje etter 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 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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 ikke 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 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) TG1

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

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger ett vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under støpt gulv, og dette har nå passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 På befaringsdagen var det en manglene flis, og deler av vegg var eksponert inne i servantskapet, som regnes som en sprutsone. Hjemmelshaver opplyser om at de har satt inn en inspeksjonsluke på vegg der hvor det manglet flis, etter befaringstidspunktet. TGIU Det presiseres at bygnings sakkyndig 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.

Årsak: Vinylbelegget er eldre og har vært utsatt for normal slitasje, Dette skyldes at materialene ikke lenger har de samme tetthetsmessige egenskapene som da de var nye.

Risiko: Det kan gi risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen ved eldre tettsjikte (membran).

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader vil det kunne oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av gulvbelegg, fliser og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vurdere utskifting av vinylbelegget og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon.

Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen også fordi det ikke er levert dokumentasjon for badet.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulte feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurderes å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader:

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

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

**7.2 Bad i 1.etasje**

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2012 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd systerne
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Avtrekk via balanset ventilasjon

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 skjult 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

Veggflisene har bom og sprekker i dusjsonen, noen fliser buler litt ut, og det er gjort en provisorisk tetting med silikon rundt flisene i dusjen. Silikonen i hjørnene er grov, den løsner rundt servanten, og et flisehjørne ved dusjen er skadet. Alle flisene har nivåforskjeller, og deler av badet har lav takhøyde. TG2

Årsak: Skadene på flisene skyldes trolig kombinasjon av alder, bevegelser i underlaget og tidligere feilmontering. Provisorisk tetting med silikon er utført for å begrense vanninntrengning, men gir ikke optimal beskyttelse.

Risiko: Bom, sprekker og nivåforskjeller kan gi økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i konstruksjonen. Skadet og løs silikon kan medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som gir økt fare for sopp og råte.
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fliser og underlag, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon ved en eventuell fuktskade. Lav takhøyde kan begrense komfort og bruksmuligheter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av fliser, underlag og tetting. Skadet silikon bør fjernes og erstattes med egnet materiale, og eventuelle nivåforskjeller og lav takhøyde bør vurderes nærmere for å sikre god funksjon og varig løsning. Utført av en fagperson.

Merknader:

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

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

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

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvarme fra 2012.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvflisene vurderes å være i grei stand, men det er oppdaget bom i en flis i dusjonen. TG2

Årsak: Bom i flis skyldes ofte mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå på grunn av bevegelse i konstruksjonen, aldri eller feil ved leggingen.

Risiko: Bom i flis kan føre til at vann trenger ned under flisen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen over tid.

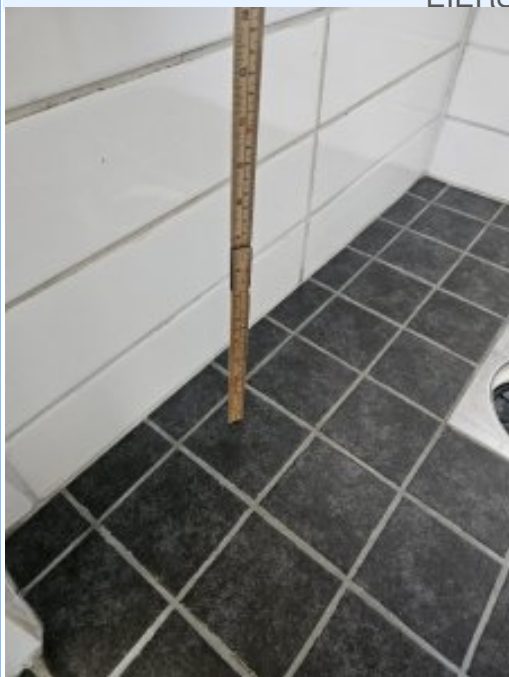
Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller skifte ut flisen med bom for å forhindre vanninntrenging og sikre gulvets funksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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 ikke 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.

Hull ble ikke boret fra tilstøtende rom til badet fordi området går gjennom kjøkkenvegg, hvor hulltaking kan skade vannrør.

Årsak: Dette gjør det både teknisk vanskelig og risikabelt å utføre fuktmåling uten å risikere lekkasje eller ødelegge installasjoner.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Hjemmelshaver informerer om at det ligger et vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under det støpte gulvet. Dette har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, samt høy alder på eksisterende tettesjikt.

Risiko: Aldring av tettesjiktet kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer eller fuktskader.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskiftning eller omfattende rehabilitering av gulv og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vannskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente vurdering fra fagperson for å avklare tilstanden til eksisterende tettesjikt, samt vurdere behov for utskiftning eller andre utbedringstiltak.

Merknader:

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskiftning av vinyl er 25 år.

Utskiftning/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskiftning av gulvsluk er 50 år.



7.3 Bad i underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2004 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
- Naturlig avtrekk

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 skjult 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 viser tegn til alder og bruksslitasje og manglende fliser bak dusjkabinettet. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at de har silikonet skruerhull. TGIU 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.

Årsak: Slitasje, hull etter veggfester og manglende fliser skyldes trolig både normal aldring, tidligere monteringer av badet.

Risiko: Disse forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt bak dusjkabinettet, og kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av både fliser og underliggende vegg, samt risiko for redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

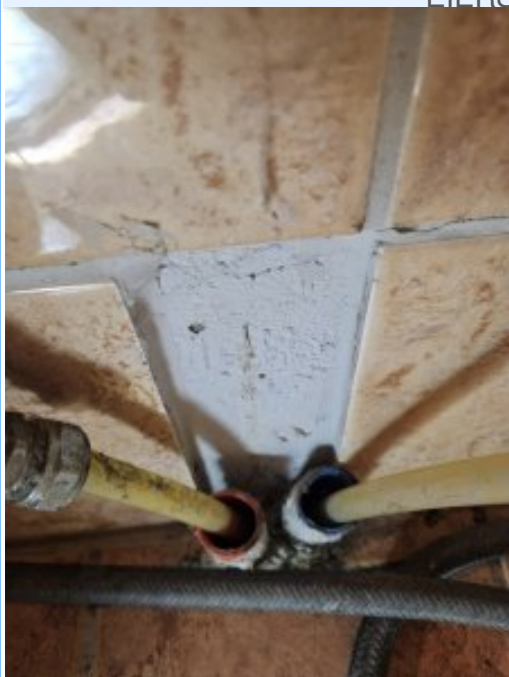
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre hull og manglende fliser bak dusjkabinettet, og vurdere tetting eller reparasjon utført av fagperson for å forebygge ytterligere skade.

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** 7.3.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2004.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 40 mm. Gulvfliser har alder- og bruksslitasje og det mangler fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet. TG2

Årsak: Aldersrelatert slitasje samt manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet skyldes både lang brukstid og at det ikke er utført tilstrekkelig tilpasning ved tidligere arbeider. Dette kan også komme av at opprinnelig utførelse ikke har vært optimal.

Risiko: Manglende fliser og slitasje øker risikoen for vanninntrenging rundt rør og ved toalettet, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst. Dette kan også svekke gulvets tetthet og funksjon.

Konsekvens: Langvarig fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å komplettere manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet, samt vurdere utskifting av slitte fliser. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre god tetthet og lang levetid.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke 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.

Membranene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranene er fra 2004 og har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid. Materialene har mistet en del av sine opprinnelige egenskaper, og dette skyldes naturlig aldring samt påvirkning fra fukt og temperatur.

Risiko: Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp eller råte, spesielt i områder med høy fuktbelastning.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av membran, gulvbelegg og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet, grunnet at tilstøtende konstruksjoner er av betong/mur og hulltaking der er ikke mulig. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Hulltaking i betong eller mur er teknisk krevende og kan skade byggets bærende konstruksjoner eller føre til utilsiktede følgeskader. Derfor ble det valgt å ikke gjennomføre dette.

Risiko: Det er en risiko for at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i bunnsvillen ikke blir oppdaget, da tilgangen for direkte måling mangler.

Konsekvens: Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til utbedringsbehov og økte kostnader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt på tilgjengelige overflater, og vurdere åpning av konstruksjonen for videre undersøkelse dersom mistanke om skade oppstår.

På befaringsdagen var det lekkasje fra vanntilkoblingen til dusjkabinettet, og vannrørene var ikke festet til vegg, men lå direkte på gulvet. Hjemmelshaver opplyser om at de har reparert lekkasje i vanntilkobling til dusjkabinett og festet vannrør til vegg. TGIU 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.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater. Laminatplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte plater.
 Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profileret fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut, se punkt 10.5

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, gulv og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men kjøkkeninnredninger har alder- og bruksslitasje som små merker, noen hakk og litt fuktsveller på fronter ved vask. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktsvellingen på kjøkkenfronter skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann ved vask.

Risiko: Små merker, hakk og fuktsveller kan med tiden føre til ytterligere slitasje, og økt risiko for at materialet svekkes eller får permanent skade hvis fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av fronter dersom fuktskader utvikler seg, og vedlikehold av kjøkkeninnredningen kan bli nødvendig for å bevare funksjon og utseende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes oppfriskning eller reparasjon av fronter, gjerne i samråd med 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



8.2 Kjøkken nr 2 i 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken nr 2 i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte plater.
 Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2012 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate og stålbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatterier
- Hvitevarer: Komfyr og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med kullfilter, se punkt 10.5

På befaringstidspunktet ble det funksøkt 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.

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

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

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

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

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

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

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være i grei stand, men laminatgulvet har enkelte steder knirk, glipper og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje, knirk og glipper i laminatgulvet skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og eventuelt små bevegelser i underlaget over tid.

Risiko: Slitasjemerker og glipper kan føre til redusert komfort og gi økt risiko for at gulvet får ytterligere skade, spesielt hvis små glipper tillater fukt å trenge inn.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulvet dersom knirk og glipper blir mer fremtredende eller slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke gulvet nærmere og vurdere utbedring av glipper og knirk, gjerne i samråd med fagperson.

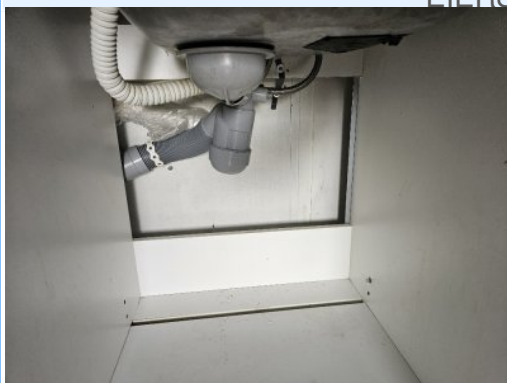
Merknader:

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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



8.3 Kjøkkenet i underetasje

TG 2 8.3 Kjøkkenet i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Laminateplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Fliser.

Åpen kjøkkenløsning fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profileret fronter og skuffer
- Laminatebenkeplate belagt med vinylbelegg med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut, se punkt 10.5

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, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje etter alder, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilator, generelt små hakk og slitemerker. TG2

Årsak: Slitasje, fuktmerker og små hakk skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann og matlagning på kjøkkenet.

Risiko: Fuktmerker og slitasje kan med tiden føre til ytterligere skade på materialene, spesielt hvis fukt får trengre inn og ikke blir utbedret.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkenfronter og eventuelt gulv, dersom fuktskader og slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke fuktmerkene nærmere og vurdere utbedring eller oppfriskning av kjøkkenfronter, gjerne i samråd med fagperson for å hindre videre skade og bevare funksjon og utseende.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

**9. Rom under terreng****9.1 Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater, ubehandlet og malt LECA.

Tak/himlinger: Malte plater.

Vegger og tak/himlinger har alder- og bruksslitasje, merker etter veggfester og bilder, noe sot i tak/himlinger i stue/kjøkken, setningssprekker i bodveggen og noe i teknisk rom. TG2

Årsak: Slitasje og merker skyldes normal bruk over tid, samt tidligere oppheng av inventar. Sot i tak og himlinger kommer ofte av matlaging. Setningssprekker oppstår gjerne som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, spesielt i eldre bygg.

Risiko: Slitasje og merker kan svekke det estetiske uttrykket og redusere overflatenes levetid. Sot kan gi misfarging og lukt, mens setningssprekker kan utvikle seg og i verste fall påvirke konstruksjonens stabilitet dersom de ikke følges opp.

Konsekvens: Det kan bli aktuelt med utbedring av skadede overflater og kontroll av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre jevnlig vedlikehold, som vask og maling av overflater, og følge opp setningssprekker med jevnlig inspeksjoner. Ved større eller økende sprekker anbefales det å vurdere å ta kontakt med fagperson, for og avklare årsak og behov for eventuell utbedring.

Merknader:

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser og ubehandlet betong.

Flisegulvene var i flere rom dekket til med tepper, møbler, vinylbelegg og lignende, noe som gjorde inspeksjonen av gulvene vanskelig. Det som var synlig av gulvene vurderes å være i grei stand. Det er oppdaget setningssprekker og riss i ubehandlet betonggulv i teknisk rom. TG2

Årsak: Sprekkdannelse skyldes sannsynligvis bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre utvikling av sprekkene kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.

Konsekvens: Skadene kan medføre behov for tiltak for å sikre gulvets funksjon og bruksverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkene av fagperson med relevant kompetanse for å avklare omfang og behov for utbedringer.

Merknader:

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

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



TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i underetasjen
- WC med innebygd sisterner
- Sluk i teknisk rom og på alle bad
- Stoppekran plassert på teknisk rom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i underetasje og bad i 1.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.

På befaringsdagen var det lekkasje fra vanntilkoblingen til dusjkabinettet, og vannrørene var ikke festet til vegg, men lå direkte på gulvet. Hjemmelshaver opplyser om at de har reparert lekkasje i vanntilkobling til dusjkabinett og festet vannrør til vegg. TGIU 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk OSO varmtvannsberedere og 1 stk Høiax varmtvannsbereder plassert i teknisk rom 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 berederne, 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.

Merknader:

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



TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Eneboligen har vannbåren gulvvarme fra 2004.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftsstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.

Merknader:

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.



TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i underetasjen, 1.etasje og på bad i 2.etasje. Peisovn i stue i 1.etasje.

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

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

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

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

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

Se vurdering og beskrivelse om vannbåren varme under punkt 10.3 i rapporten.

Merknader:

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har 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 ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut på 2 stk kjøkken og ett kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter, naturlig ventilering igjennom veggventiler i underetasjen og naturlig avtrekk på bad i underetasjen. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom i underetasjen.

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren på kjøkkenet i både 1. etasje og underetasjen er fra 2004 og har oversteget forventet levetid. Det er kun naturlig avtrekk på badet i underetasjen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at de har bytte lufteluker på stue, innredet rom og på soverom i underetasjen. Montert nytt rør og patentbånd på kjøkkenventilator, rensset innvendig og utvendig lufteventiler i underetasjen. Byttet til patentbånd på kjøkkenvifte på kjøkkenet i 1. etasje, festet skjøt med patentbånd på kanaler i teknisk rom med patentbånd. TGIU 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.

Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har vært i bruk i over 20 år, noe som er betydelig over forventet levetid for slike komponenter. Manglende mekanisk avtrekk på badet i underetasjen skyldes trolig at det ikke har blitt ettermontert moderne løsninger.

Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator øker risikoen for driftsstans, redusert funksjon og dårlig luftkvalitet. Naturlig avtrekk på badet gir risiko for opphopning av fukt og lukt, og kan øke faren for muggdannelse.

Konsekvens: Svekket ventilasjon kan føre til dårlig innelima, ubehag for beboerne, og økt risiko for mugg og fuktskader. Fortsatt bruk av eldre og slitne komponenter kan resultere i behov for hyppigere reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet eller service. Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Alle tiltak bør utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og langvarig effekt.

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**

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.09.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i tekniske rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter og
- 20 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 framlegger samsvarserklæring utført av ABMAS AS 17.07.2009, samsvarserklæring utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS 24.05.2024 og avslutt tilsynssak 19.09.2025.

Hjemmelshaver opplyser om at etter befaringsdagen har de montert nye seriekoblede røykvarslere og nye brannslukningsapparater en i hver etasje hoveddel, en i hybel og en i utleie leilighet. 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.

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

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

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 byggetekniske 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 ca 25 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato. Hvis det skjer skader, endringer eller annet viktig ved boligen, oppfordres eier eller selger til å informere om dette og oppdatere rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke vurdert bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som ligger utenfor boligens område.

Det finnes ingen oppdaterte, godkjente byggetegninger som stemmer med hvordan boligen ser ut i dag. Tegningene avviker fra opplysningene i ferdigattesten. I underetasjen er det tegnet inn bod der leietakeren nå har soverom/gjesterom, og uteboden er heller ikke tegnet inn. I første etasje viser tegningene vaskerom/bod, et bad og et soverom, mens det i dag er stue med åpen kjøkkenløsning.

Årsak: Manglende oppdaterte og godkjente byggetegninger skyldes ofte at det er gjort endringer i boligen uten at disse er meldt inn til kommunen eller dokumentert gjennom nye tegninger. Slike endringer kan ha oppstått ved ombygging, bruksendring av rom eller tilbygg, men uten at regelverket for søknadsplikt og dokumentasjon er fulgt. I noen tilfeller har eldre tegninger ikke blitt oppdatert, selv om ferdigattest er utstedt, og arkiverte tegninger har blitt liggende uten gjennomgang ved senere tiltak.

Risiko: Fravær av oppdaterte, godkjente tegninger kan medføre til økt risiko for at kommunen kan stille spørsmål ved lovligheten av dagens bruk og utforming. Ved salg, forsikring eller søknad om ytterligere tiltak kan det oppstå problemer, og man risikerer at avvik mellom tegninger og faktisk tilstand gir grunnlag for krav om dokumentasjon, retting eller tilbakestilling. Usikkerhet om boligens lovlighet kan også påvirke verdien og tryggheten til både eier og leietaker.

Konsekvens: Konsekvensen av avvikende tegninger kan være økonomiske utgifter til å utarbeide og innhente godkjenning i ettertid, samt eventuelle bøter eller krav fra kommunen. Det kan oppstå forsinkelser ved planlagte byggeprosjekter og utfordringer ved salg, refinansiering eller forsikring. I verste fall kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig stand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales og vurderer å kontakte kommunen for å avklare hva som finnes av godkjent dokumentasjon og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning for dagens utforming. Dersom tegningene ikke stemmer med dagens bruk, anbefales det å vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, slik at boligen bringes i samsvar med gjeldende regelverk og man unngår fremtidige utfordringer.

Hjemmelshaverne opplyser om at de den 23.04.26 har møte med kommunen for å avklare omfanget av endringene som er gjort i boligen.

Ved inspeksjon av de utvendige konstruksjonene på boligen ble det oppdaget flere mangler: rekkverk med håndløper mangler i trappen ned til underetasjen, deler av terrassen på baksiden mangler rekkverk, flislagte LECA-trapper mangler både rekkverk og håndløper, begge trapper opp til terrassen i 1. etasje mangler rekkverk, og den utvidede delen av terrassen har ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde i henhold til dagens byggeforskrifter. I tillegg mangler rekkverkshøyde og håndløper i trappen opp til loftdelen av garasjen.

Årsak: Manglene skyldes sannsynligvis at konstruksjonene er eldre og ikke er oppgradert etter dagens byggeforskrifter, eller at vedlikehold og oppgraderinger har blitt utsatt over tid. Det kan også være at tidligere eiere har prioritert andre tiltak, eller at bygget er oppført før strengere krav til rekkverk og håndløper trådte i kraft. Risiko: Manglende rekkverk og håndløper kan gi øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Det kan også føre til at boligen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, noe som kan gi utfordringer ved salg eller forsikring av eiendommen.

Konsekvens: Konsekvensen kan være personskader ved fall, pålegg om utbedring fra myndighetene, eller at forsikringselskapene stiller krav til sikkerhetstiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere rekkverk og håndløper på alle trappene og terrassene, samt å oppgradere eksisterende rekkverk til dagens forskriftskrav. Dette anbefales å få utført av fagpersoner, og det kan være lurt å innhente råd fra kommunen for å sikre at tiltakene er i tråd med gjeldende lover og regler.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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 befaringstidspunktet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Grunnmur i pusset LECA og drenering fra byggeår.</p> <p>Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Men det avdekkes at deler av synlig knotteplast utenfor boden ikke er festet med klemlist, det er stedvis setningssprekker på grunnmur, gamle rønnemerker fra terrassen, grønsk på nedre del, isolasjon som er eksponert, avflassing og delaminering på overflaten stedvis. TG2</p> <p>Årsak: Setningssprekker og avflassing kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen, aldring av materialer, og manglende vedlikehold over tid. Ufestet knotteplast og eksponert isolasjon kan komme av feil eller mangler ved oppføring eller tidligere utbedringer.</p> <p>Risiko: Ufestet knotteplast kan gi økt risiko til redusert beskyttelse mot fukt, mens setningssprekker og avflassing kan gi økt risiko for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen. Eksponert isolasjon kan miste sin effekt og bidra til kuldebroer.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som festing av knotteplast med klemlist, reparasjon av setningssprekker og avflassing, samt beskyttelse av eksponert isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere klemlist på knotteplast, utbedre setningssprekker og avflassing på grunnmuren, fjerne grønske, beskytte eksponert isolasjon og etablere jevnlig vedlikehold for å forhindre videre skader, utført av en fagperson.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av boligen som relativt flatt, med noe fall ut mot terreng. Ved den ene gavlveggen er tomten skråned, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2</p> <p>Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli nødvendig med behov for utbedring eller vedlikehold.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Det avdekkes 1 gammelt hull i panelbord på gavlvegg etter tidligere kableføring, samt noe svertesopp og avflassing av maling på vindskier. TG2</p> <p>Årsak: Hullet i panelbordet skyldes tidligere kableføring som ikke er tettet igjen. Svertesopp og avflassing av maling oppstår som følge av manglende vedlikehold og eksponering for fukt.</p> <p>Risiko: Åpne hull kan gi økt risiko for ytterligere inntrengning av vann, økt risiko for soppvekst, og forverring av skadene. Dette kan på sikt svekke konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende utbedringer.</p> <p>Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres med økt fare for råteutvikling, større vedlikeholdskostnader og mulig redusert levetid for ytterkledningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å tette igjen gamle hull etter kableføring og hull etter fjerning av råteskadet panelbord, samt skrape og male vindskier der malingen flasser. Grundig vask og behandling av svertesopp bør også gjennomføres for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Yttertaket og takrennene vurderes å være i generelt god stand på befaringstidspunktet, men takrennene har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Takrennene har vært utsatt for naturlig aldring og slitasje gjennom flere år, noe som er vanlig for denne typen bygningsdeler.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på grunn av materialets alder, spesielt ved kraftig regn eller snøsmelting.</p> <p>Konsekvens: Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på fasade og grunnmur, samt behov for utskifting av takrenner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med regelmessig vedlikehold og vurdering av takrennene, utført av en fagperson.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Alle terrassebord har betydelige tørrsprekker, synlig saltutslag på trappeveggen, løse belegningsstein i trappen ved nederste trinn, samt vannansamling under terrassen i bodtaket fordi pleksitaket ikke har tilstrekkelig fall. I tillegg er det tørrsprekker på alle rekkverk. TG2</p> <p>Årsak: Tørrsprekker oppstår ofte som følge av langvarig eksponering for sol, vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold og naturlig aldring av materialene. saltutslag og vannansamling skyldes utilstrekkelig drenering og feil fall på pleksitaket.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere skade på terrassekonstruksjonen, redusert bæreevne og fare for personskader grunnet løse steiner. Vannansamling under terrassen kan føre til fuktproblemer i bodtaket og råteskader.</p> <p>Konsekvens: Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til reparasjonsbehov, kortere levetid for terrassen og økte vedlikeholdskostnader. Det kan også påvirke bruksverdien og sikkerheten negativt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med tørrsprekker, utbedre fall på pleksitaket for bedre drenering, samt sikre og feste løse belegningsstein, utført av en fagperson.</p>
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Hjemmelshaver opplyser om at det ligger ett vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under støpt gulv, og dette har nå passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Risiko: Det kan gi risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen ved eldre tettsjikte (membran).</p> <p>Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader vil det kunne oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av gulvbelegg, fliser og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vurdere utskifting av vinylbelegget og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon.</p> <p>Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen også fordi det ikke er levert dokumentasjon for badet.</p> <p>Årsak: Manglende dokumentasjon.</p> <p>Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulte feil og mangler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales vurderes å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.</p>
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>eggflisene har bom og sprekker i dusjonen, noen fliser buler litt ut, og det er gjort en provisorisk tetting med silikon rundt flisene i dusjen. Silikonen i hjørnene er grov, den løsner rundt servanten, og et flisehjørne ved dusjen er skadet. Alle flisene har nivåforskjeller, og deler av badet har lav takhøyde. TG2</p> <p>Årsak: Skadene på flisene skyldes trolig kombinasjon av alder, bevegelser i underlaget og tidligere feilmontering. Provisorisk tetting med silikon er utført for å begrense vanninntrengning, men gir ikke optimal beskyttelse.</p> <p>Risiko: Bom, sprekker og nivåforskjeller kan gi økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i konstruksjonen. Skadet og løs silikon kan medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som gir økt fare for sopp og råte.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fliser og underlag, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon ved en eventuell fuktskade. Lav takhøyde kan begrense komfort og bruksmuligheter.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av fliser, underlag og tetting. Skadet silikon bør fjernes og erstattes med egnet materiale, og eventuelle nivåforskjeller og lav takhøyde bør vurderes nærmere for å sikre god funksjon og varig løsning. Utført av en fagperson.</p>
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvflisene vurderes å være i grei stand, men det er oppdaget bom i en flis i dusjonen. TG2</p> <p>Årsak: Bom i flis skyldes ofte mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå på grunn av bevegelse i konstruksjonen, aldri eller feil ved leggingen.</p> <p>Risiko: Bom i flis kan føre til at vann trenger ned under flisen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen over tid.</p> <p>Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for omfattende utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller skifte ut flisen med bom for å forhindre vanninntrengning og sikre gulvets funksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson.</p>
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Hjemmelshaver informerer om at det ligger et vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under det støpte gulvet. Dette har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. TG2</p> <p>Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, samt høy alder på eksisterende tettesjikt.</p> <p>Risiko: Aldring av tettesjiktet kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer eller fuktskader.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskiftning eller omfattende rehabilitering av gulv og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente vurdering fra fagperson for å avklare tilstanden til eksisterende tettesjikt, samt vurdere behov for utskiftning eller andre utbedringstiltak.</p>
7.3.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser og tak/himling viser tegn til alder og bruksslitasje og manglende fliser bak dusjkabinettet. TG2</p> <p>Årsak: Slitasje, hull etter veggfester og manglende fliser skyldes trolig både normal aldring, tidligere monteringer av badet.</p> <p>Risiko: Disse forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt bak dusjkabinettet, og kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av både fliser og underliggende vegg, samt risiko for redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre hull og manglende fliser bak dusjkabinettet, og vurdere tetting eller reparasjon utført av fagperson for å forebygge ytterligere skade.</p>
7.3.2	Bad i underetasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 40 mm. Gulvfliser har alder- og bruksslitasje og det mangler fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet. TG2</p> <p>Årsak: Aldersrelatert slitasje samt manglende fliser rundt rørrinnføring og bad toalettet skyldes både lang brukstid og at det ikke er utført tilstrekkelig tilpasning ved tidligere arbeider. Dette kan også komme av at opprinnelig utførelse ikke har vært optimal.</p> <p>Risiko: Manglende fliser og slitasje øker risikoen for vanninntrenging rundt rør og ved toalettet, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst. Dette kan også svekke gulvets tetthet og funksjon.</p> <p>Konsekvens: Langvarig fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å komplettere manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet, samt vurdere utskifting av slitte fliser. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre god tetthet og lang levetid.</p>
7.3.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Membranene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Membranene er fra 2004 og har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid. Materialene har mistet en del av sine opprinnelige egenskaper, og dette skyldes naturlig aldring samt påvirkning fra fukt og temperatur.</p> <p>Risiko: Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp eller råte, spesielt i områder med høy fuktbelastning.</p> <p>Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av membran, gulvbelegg og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.</p>
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	<p>Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men kjøkkeninnredninger har alder- og bruksslitasje som små merker, noen hakk og litt fuktsveller på fronter ved vask. TG2</p> <p>Årsak: Slitasjen og fuktsvellingen på kjøkkenfronter skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann ved vask.</p> <p>Risiko: Små merker, hakk og fuktsveller kan med tiden føre til ytterligere slitasje, og økt risiko for at materialet svekkes eller får permanent skade hvis fuktproblemet ikke utbedres.</p> <p>Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av fronter dersom fuktskader utvikler seg, og vedlikehold av kjøkkeninnredningen kan bli nødvendig for å bevare funksjon og utseende.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes oppfriskning eller reparasjon av fronter, gjerne i samråd med fagperson.</p>
8.2	Kjøkken nr 2 i 1.etasje Kjøkken nr 2 i 1.etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.</p> <p>Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.</p> <p>Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være i grei stand, men laminatgulvet har enkelte steder knirk, glipper og slitasjemerker på overflaten. TG2 Årsak: Slitasje, knirk og glipper i laminatgulvet skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og eventuelt små bevegelser i underlaget over tid. Risiko: Slitasjemerker og glipper kan føre til redusert komfort og gi økt risiko for at gulvet får ytterligere skade, spesielt hvis små glipper tillater fukt å trenge inn. Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulvet dersom knirk og glipper blir mer fremtredende eller slitasjen forverres. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke gulvet nærmere og vurdere utbedring av glipper og knirk, gjerne i samråd med fagperson.</p>
8.3	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	<p>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje etter alder, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilator, generelt små hakk og slitemerker. TG2 Årsak: Slitasje, fuktmerker og små hakk skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann og matlaging på kjøkkenet. Risiko: Fuktmerker og slitasje kan med tiden føre til ytterligere skade på materialene, spesielt hvis fukt får trenge inn og ikke blir utbedret. Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkenfronter og eventuelt gulv, dersom fuktskader og slitasjen forverres. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke fuktmerkene nærmere og vurdere utbedring eller oppfriskning av kjøkkenfronter, gjerne i samråd med fagperson for å hindre videre skade og bevare funksjon og utseende.</p>
9.1.1	Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vegger og tak/himlinger har alder- og bruksslitasje, merker etter veggfester og bilder, noe sot i tak/himlinger i stue/kjøkken, setningssprekker i bodveggen og noe i teknisk rom. TG2</p> <p>Årsak: Slitasje og merker skyldes normal bruk over tid, samt tidligere oppheng av inventar. Sot i tak og himlinger kommer ofte av matlaging. Setningssprekker oppstår gjerne som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, spesielt i eldre bygg.</p> <p>Risiko: Slitasje og merker kan svekke det estetiske uttrykket og redusere overflatenes levetid. Sot kan gi misfarging og lukt, mens setningssprekker kan utvikle seg og i verste fall påvirke konstruksjonens stabilitet dersom de ikke følges opp.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli aktuelt med utbedring av skadede overflater og kontroll av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for reparasjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre jevnlig vedlikehold, som vask og maling av overflater, og følge opp setningssprekker med jevnlig inspeksjoner. Ved større eller økende sprekker anbefales det å vurdere å ta kontakt med fagperson, for og avklare årsak og behov for eventuell utbedring.</p>
9.1.2	Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Gulvets overflate
	<p>Flisegulvene var i flere rom dekket til med tepper, møbler, vinylbelegg og lignende, noe som gjorde inspeksjonen av gulvene vanskelig. Det som var synlig av gulvene vurderes å være i grei stand. Det er oppdaget setningssprekker og riss i ubehandlet betonggulv i teknisk rom. TG2</p> <p>Årsak: Sprekkdannelse skyldes sannsynligvis bevegelser i grunnen.</p> <p>Risiko: Videre utvikling av sprekkene kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Skadene kan medføre behov for tiltak for å sikre gulvets funksjon og bruksverdi.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkene av fagperson med relevant kompetanse for å avklare omfang og behov for utbedringer.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren på kjøkkenet i både 1. etasje og underetasjen er fra 2004 og har oversteget forventet levetid. Det er kun naturlig avtrekk på badet i underetasjen. TG2</p> <p>Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har vært i bruk i over 20 år, noe som er betydelig over forventet levetid for slike komponenter. Manglende mekanisk avtrekk på badet i underetasjen skyldes trolig at det ikke har blitt ettermontert moderne løsninger.</p> <p>Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator øker risikoen for driftsstans, redusert funksjon og dårlig luftkvalitet. Naturlig avtrekk på badet gir risiko for opphopning av fukt og lukt, og kan øke faren for muggdannelse.</p> <p>Konsekvens: Svekket ventilasjon kan føre til dårlig innelima, ubehag for beboerne, og økt risiko for mugg og fuktskader. Fortsatt bruk av eldre og slitne komponenter kan resultere i behov for hyppigere reparasjoner eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet eller service. Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Alle tiltak bør utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og langvarig effekt.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der boddøren ikke er hel og er en innerdør og har funksjonssvikt. TG3

Terrassedør i 2.etasje har mye slitasje, dør inntil teknisk rom har mye slitasje, vinduer i 1.etasje og 2.etasje har stedvis avflassing av maling i vindusrammer. Alle vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avflassing av maling og tørre pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner eller utskifting av vinduer, dører og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Nabolagsprofil

Farexveien 9 - Nabolaget Lindeberg - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg stasjon Linje R13	4 min	0.4 km
Lindebergkrysset Linje 425	12 min	1.1 km
Kløfta stasjon Buss, tog	6 min	5.9 km
Oslo Gardermoen	17 min	

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	4 min	2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min	11.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min	12.2 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

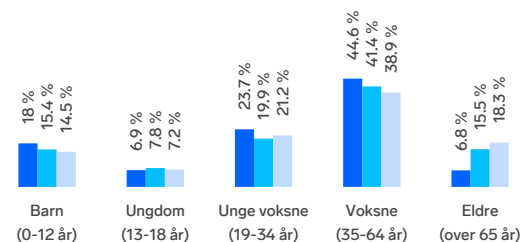
Bra 75/100



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	3 min	0.2 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	4 min	2.5 km
Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min	2.8 km



Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	4 min
Kiwi Kb Kløfta	6 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

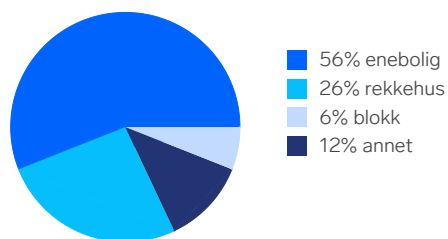
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100





Sport

-  Lindeberg ballbane 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Melvold skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 2.4 km
-  Centerklinikken 7 min 
-  Nemus Fysio 7 min 

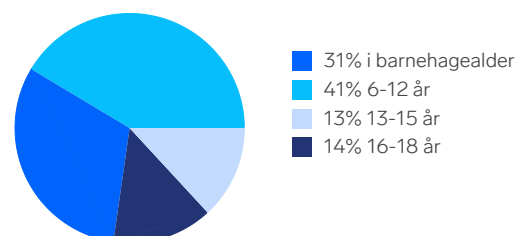
Boligmasse



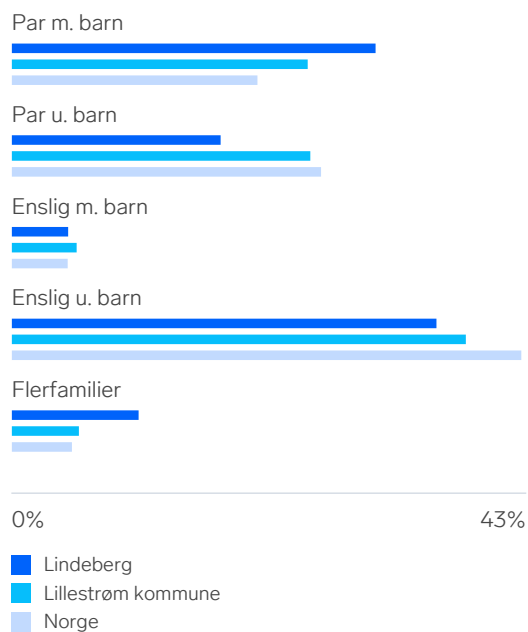
Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 7 min 
-  Frogner apotek Sørum 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

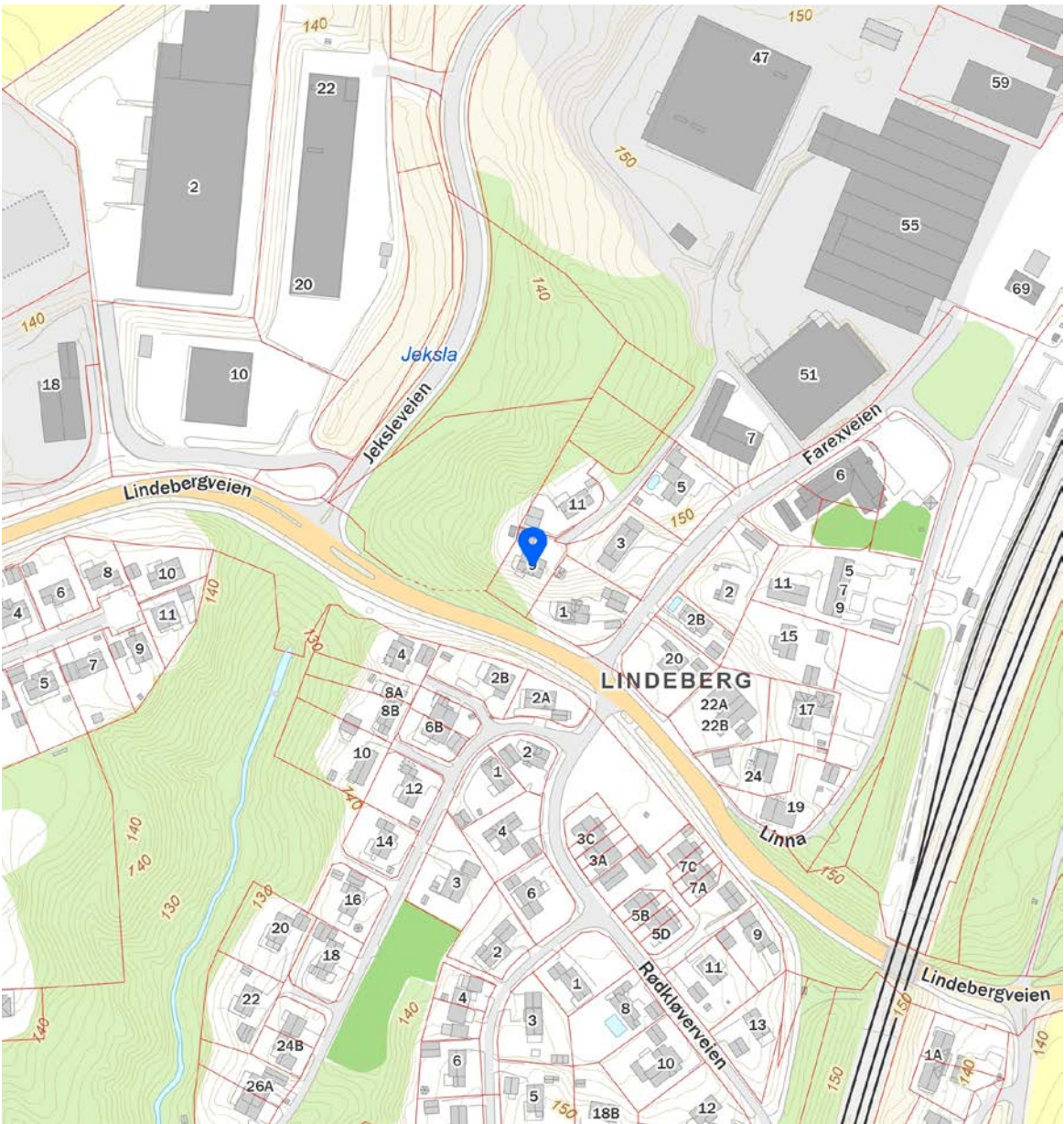
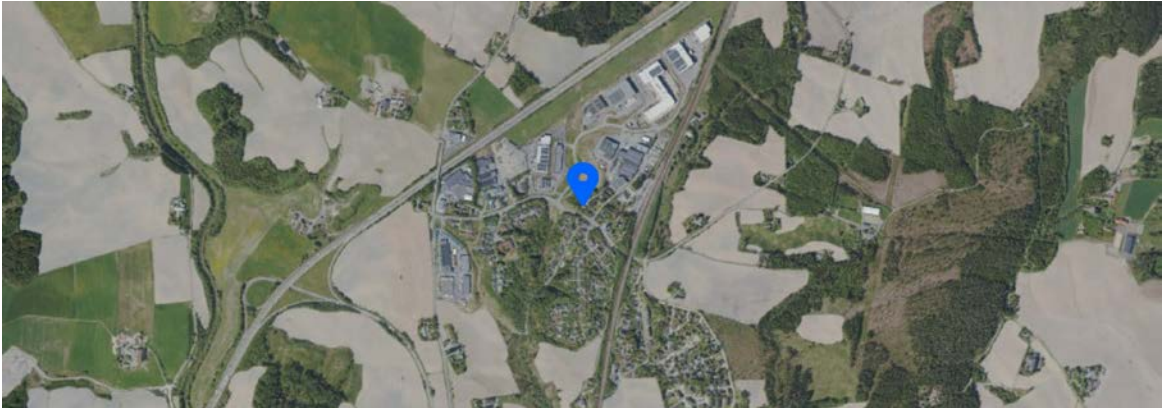


Sivilstand

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



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

293/84/0/0

Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- 2011 - Kjøreveg

- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3040 - Friområde
- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- RpFareSone

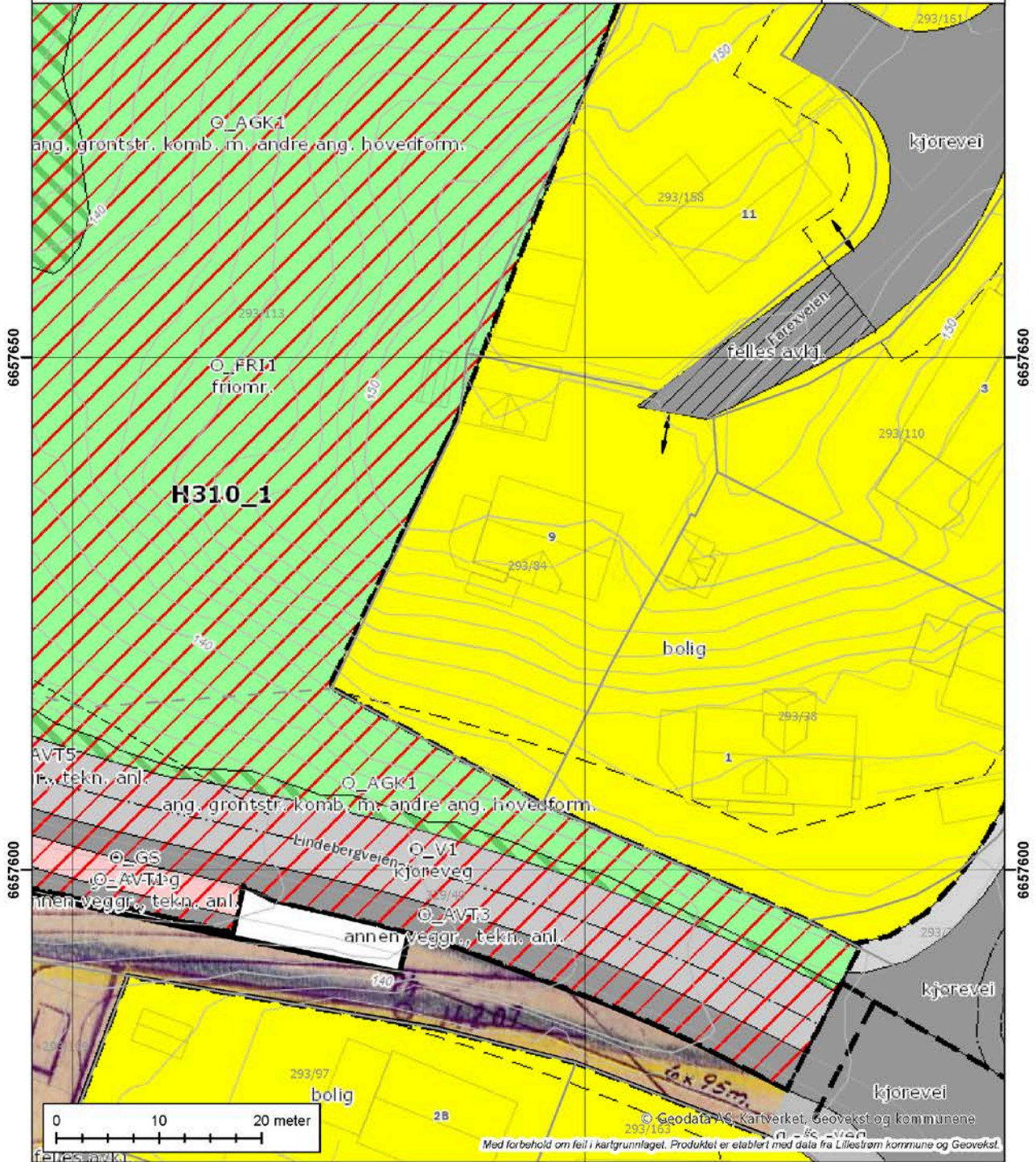
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Friskitlinje
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

293/84/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgranse

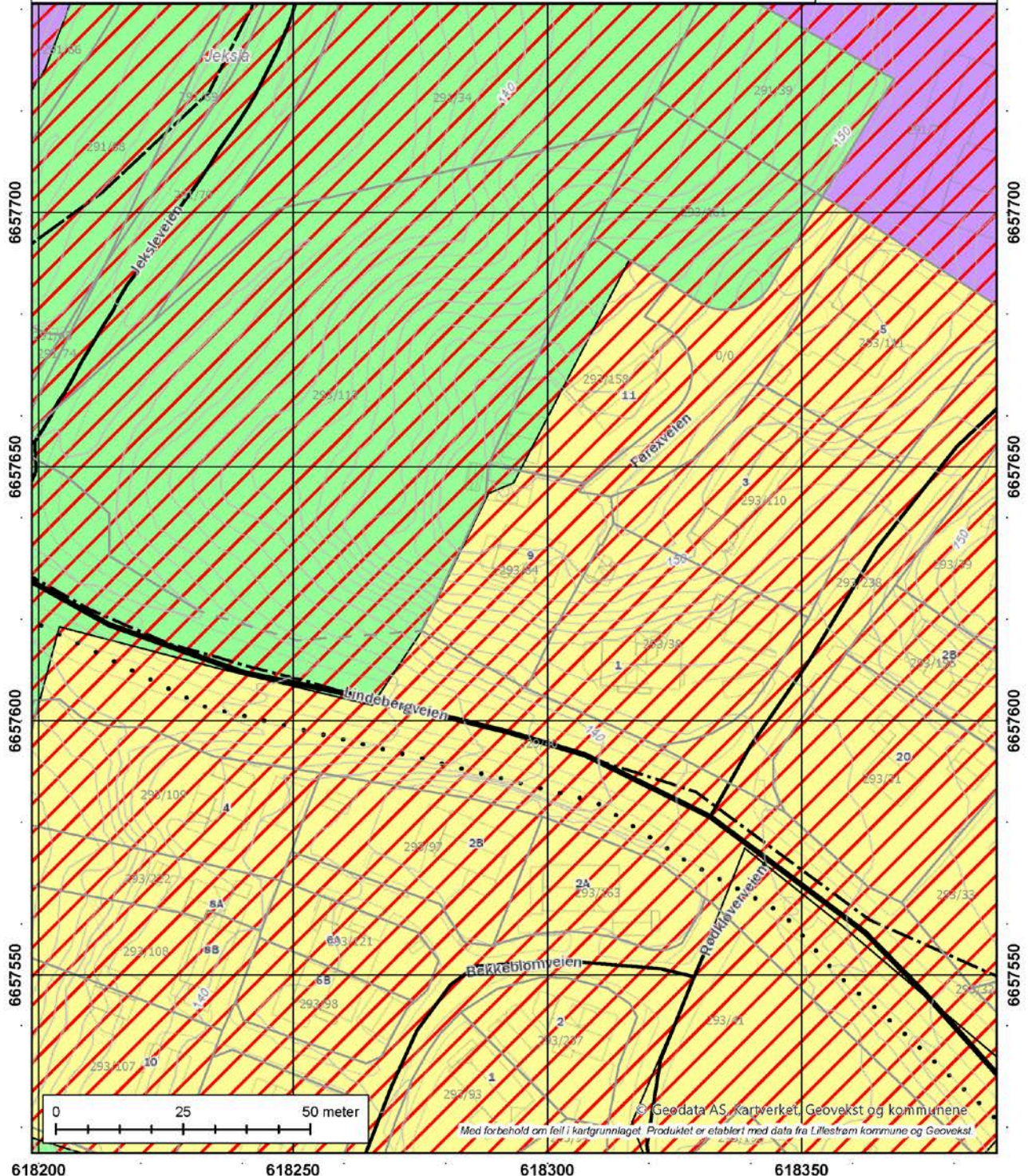
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

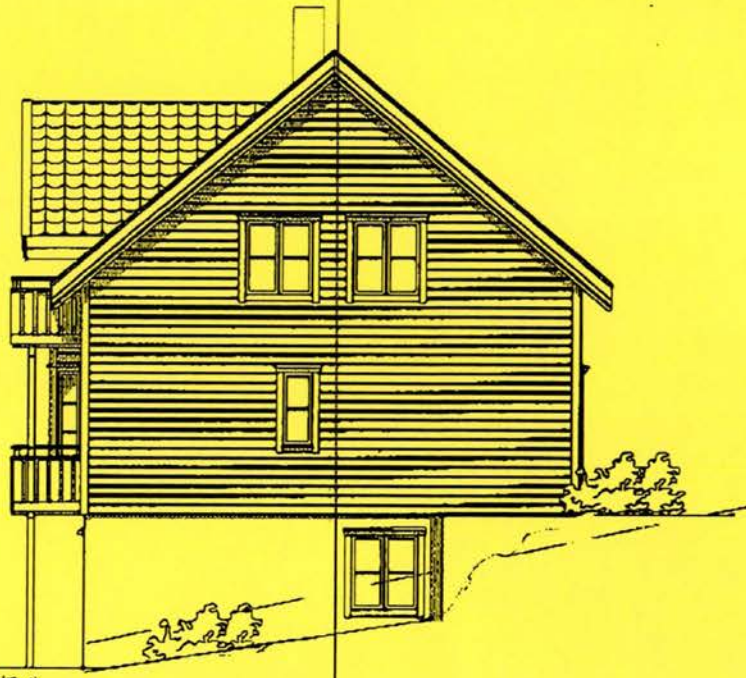
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



TEKTAKSHAVEN:	REV. RØDDE	ACT. A	BRUKSLOST/UTSLETT	15.03.2004	BRUKSLOST/UTSLETT
STATUS:	Anmeldebestegning				
PROSJEKT:	GRANLI REV.				
BYGGEFIRMA:	HARALD HALVORSEN 2164 SKOGBYGD				
TEIENINGEN VISER:	GR.FL. 87.5 m ²	BRU. 104.0 m ² / 8.4 m ² (112.4 m ²)	RA. 104.0 m ² / 8.4 m ² (112.4 m ²)	BYA: m ²	MALESTOKK: 1:100
	IDECON AS ARKITECT - og ingeniørbüro		NORGESHUS 2001 eget hus		PROSJEKTOR: IC-20 B



NY TERENGLINJE
147,8
EKS TERENGLINJE

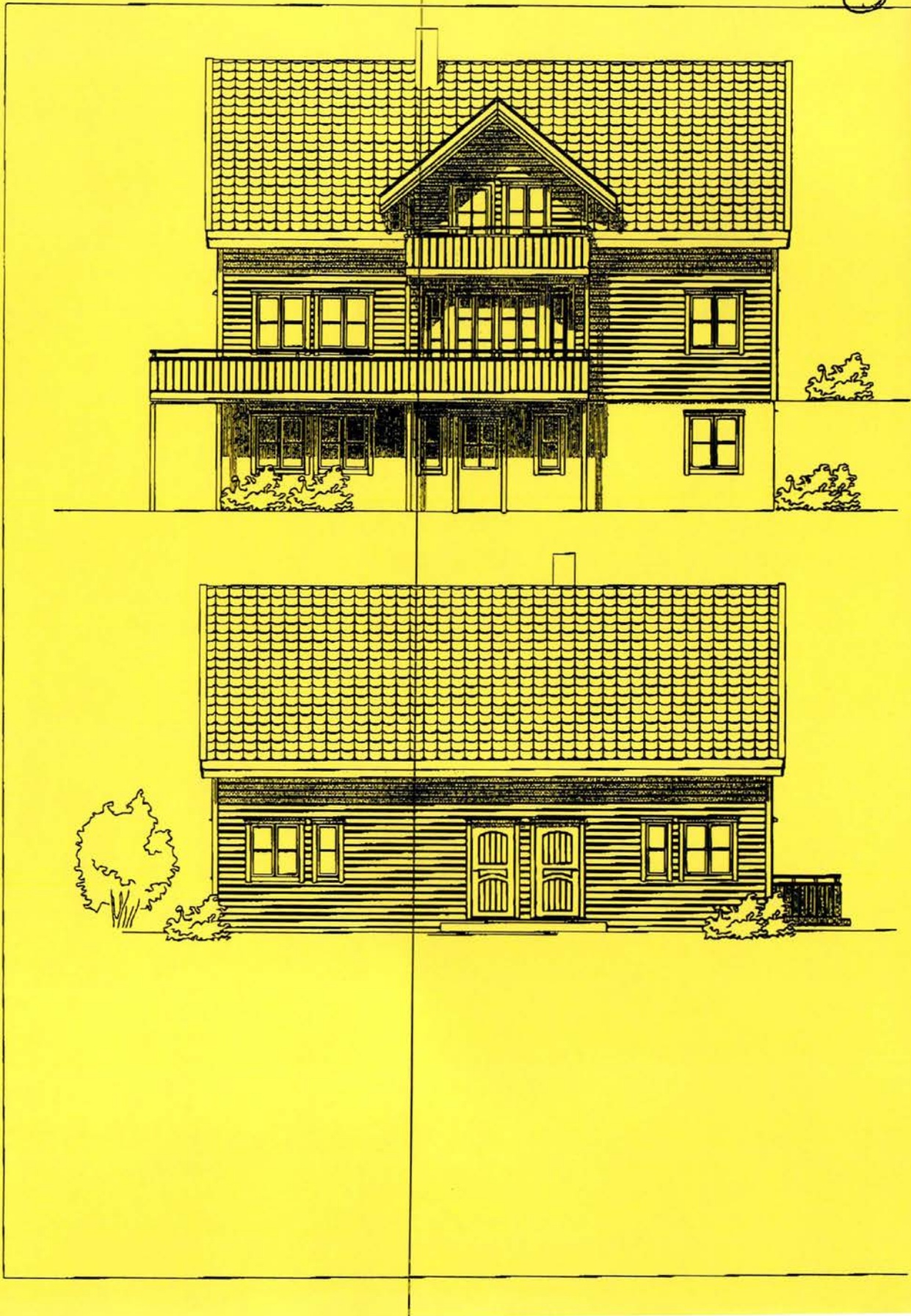


Ny terranng linje 147,8 - lso kring

REV. INDEKS	ANT	OVERSIKT OVER DATO	BEM	DATO
TILTAKSHAVER: LANDFASTØYENS RESIDENS		STATUS: Anmeldelsestegning	TEGN AV: slm	DATO: 29.07.2002
BYGGEFIRMA: HARAUD HALVORSEN 2164 SKOGBYGDA		PROSJEKT: GRANLI REV.	KONTR AV:	DATO:
TEGNINGEN VISER: Fasader		GR.FL: 87,3 m ²	BA: sokkel 40,2 m ² h.leilighet 130,3 m ²	BYA: m ²
			G. NR: 93	MÅLESTOKK: 1:100
		PB 161 7223 MELHUS Tlf 72856900 www.norgeshus.no	BR. NR: 84	Ade mål i millimeter
		PROSJEKTNR: 02-140	TEGNING NR: IC-21	REV:

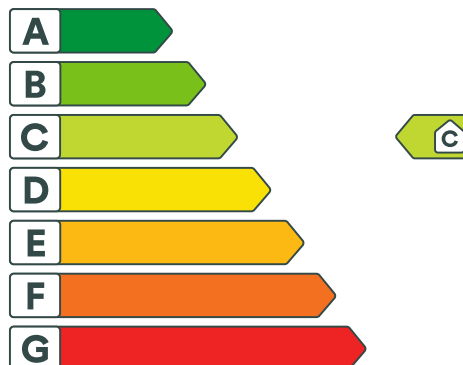
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

3





Adresse ,	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283294
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300129696
Gårdsnummer 293	Bruksnummer 84
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 239,0 m²	Oppvarmet bruksareal 179,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
180,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 395 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Leieprisestimat fra Utleiemegleren

23.04.2026

Farexveien 9, 2016 FROGNER

Gnr. **293** Brnr. **84**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

15 000 – 17 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Lillestrøm

Ole Nicolai Munthe-Kaas
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: ole.munthe-kaas@utleiemegleren.no
Tlf: 95150511



Leieprisestimat fra Utleiemegleren

23.04.2026

Farexveien 9, 2016 FROGNER

Gnr. **293** Brnr. **84** Bruksenhetsnummer **U0101**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

11 000 – 12 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Lillestrøm

Ole Nicolai Munthe-Kaas
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: ole.munthe-kaas@utleiemegleren.no
Tlf: 95150511



Leieprisestimat fra Utleiemegleren

28.04.2026

Farexveien 9, 2016 FROGNER

Gnr. **293** Brnr. **84**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

25 000 – 27 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)



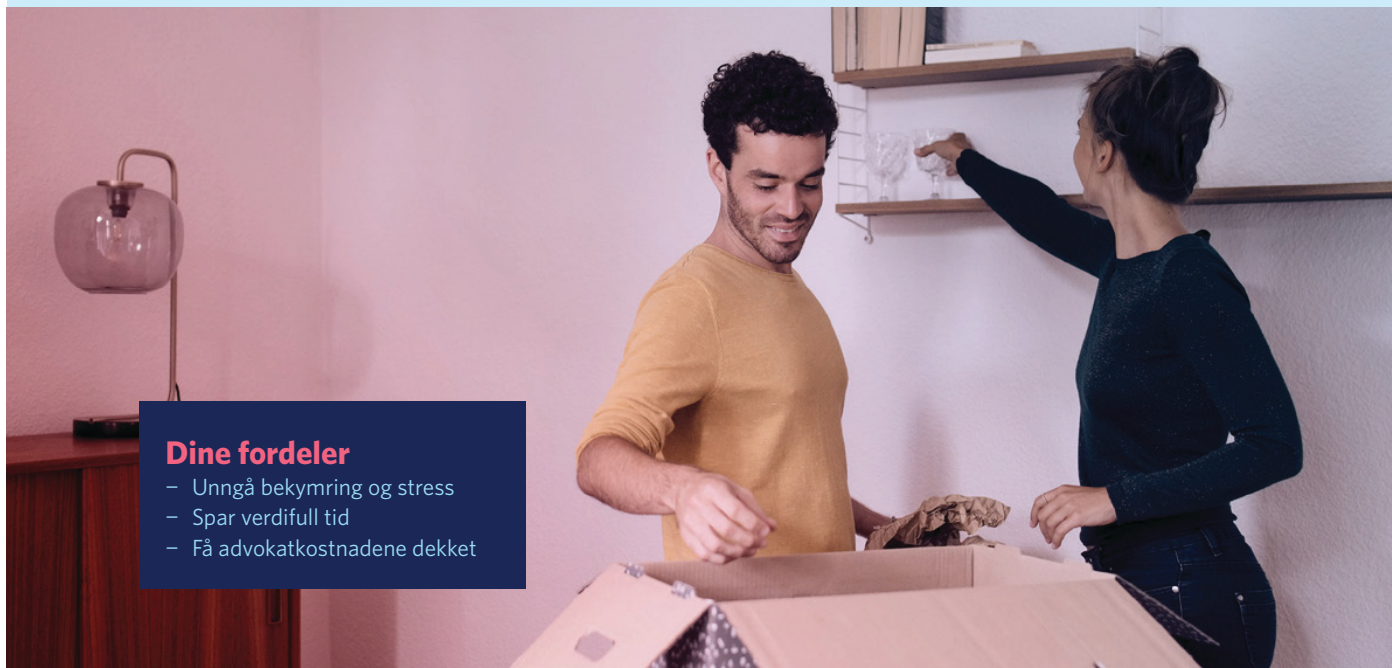
Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Lillestrøm

Ole Nicolai Munthe-Kaas
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: ole.munthe-kaas@utleiemegleren.no
Tlf: 95150511

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



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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)

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 BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING