

GJERDRUM

Einervegen 7

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 950 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

138 340,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

5 088 340,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

350,- pr. mnd

BYGGEÅR

2015

BRA-I/BRA TOTAL

110/131 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOMTEAREAL

1191 m² (eiet)

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Familievennlig enderekkehus (2015) med nydelig uteplass | Fantastiske friluftsmuligheter | Kort vei til skole og bhg

Einervegen 7 er et pent enderekkehus beliggende på Hungerholt langs Romeriksåsen i Gjerdrum. Boligen går over to plan med kjøkken, stue, entrè og bad/ vaskerom i 1. etasje. I 2. etasje er det tre soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en nydelig markterrasse og et stort grøntområde. Det er parkering i garasje samt oppstillingsplass.

Boligen ligger fint til med naturen som nærmeste nabo. Det er umiddelbar nærhet til Lysdammen for bading og et stort nett av stier som egner seg godt til både turer på beina, ski og sykkel. Gjerdrum Friluftsbarnhage ligger kun ca. 5 min gange unna, og det er ca. 10 minutters gange til Veståsen barneskole. Ungdomsskole og gode servicetilbud i Ask ca. 3,5 km unna med gang- og sykkelvei. Gode kollektivmuligheter med bussholdeplass ca. 300 m fra boligen.

Velkommen!













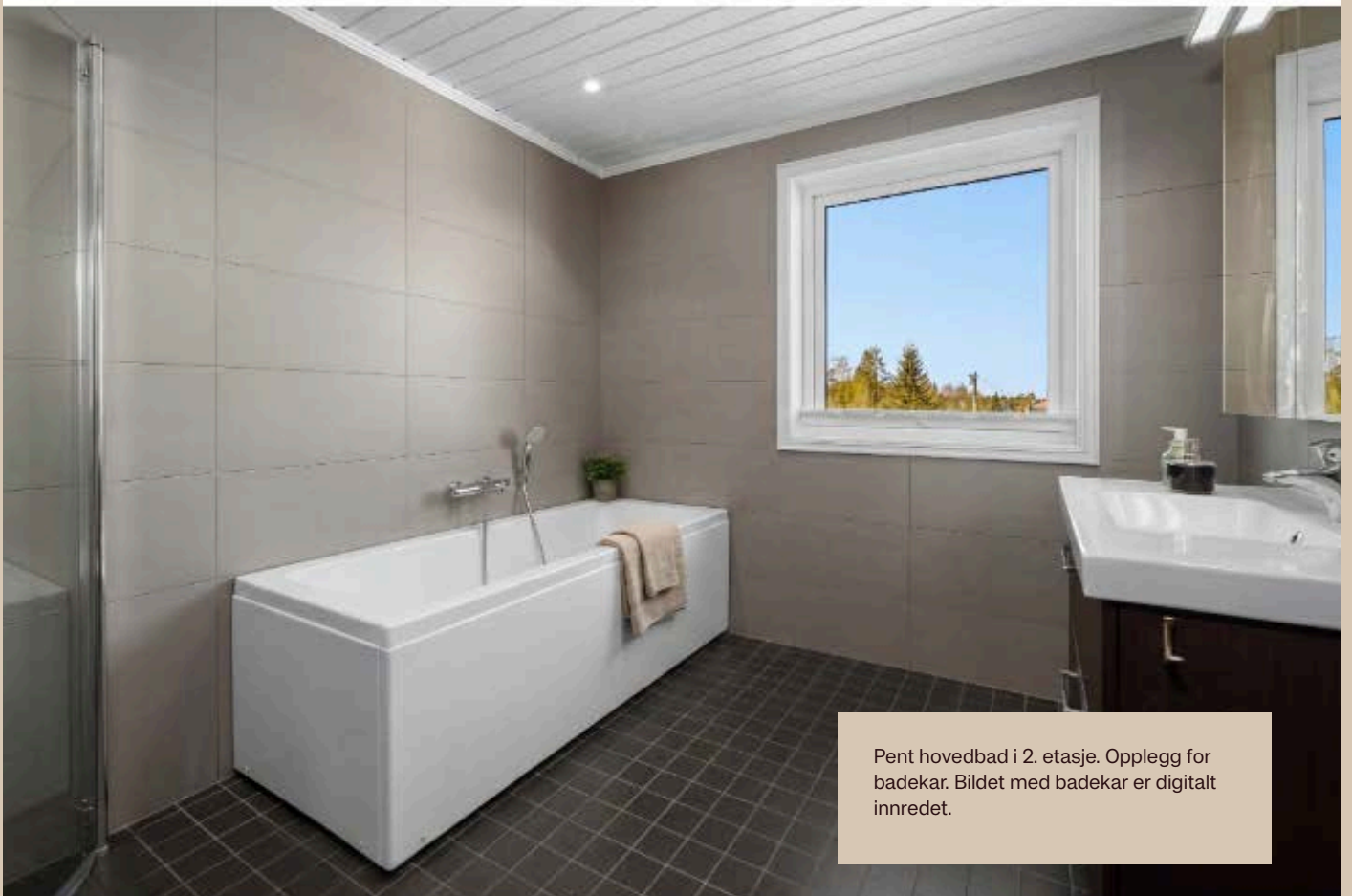












Pent hovedbad i 2. etasje. Opplegg for badekar. Bildet med badekar er digitalt innredet.



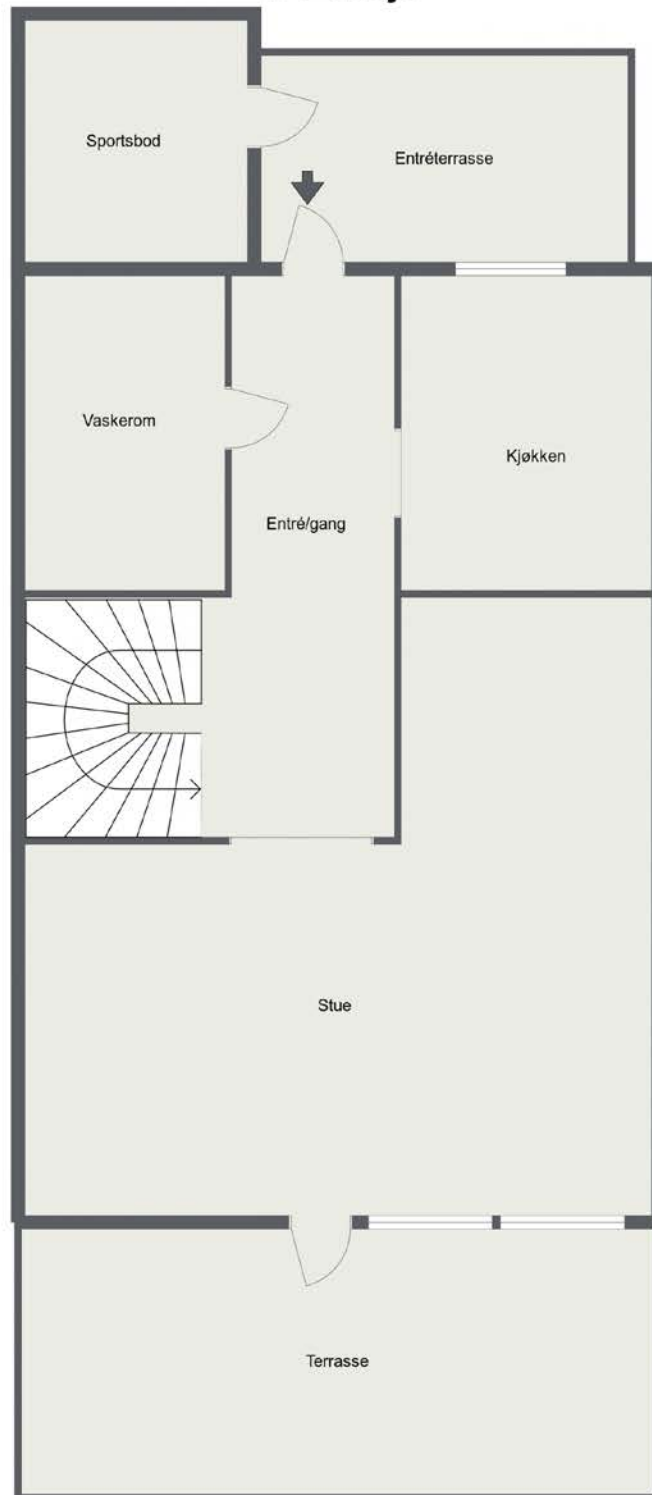




Plantegning

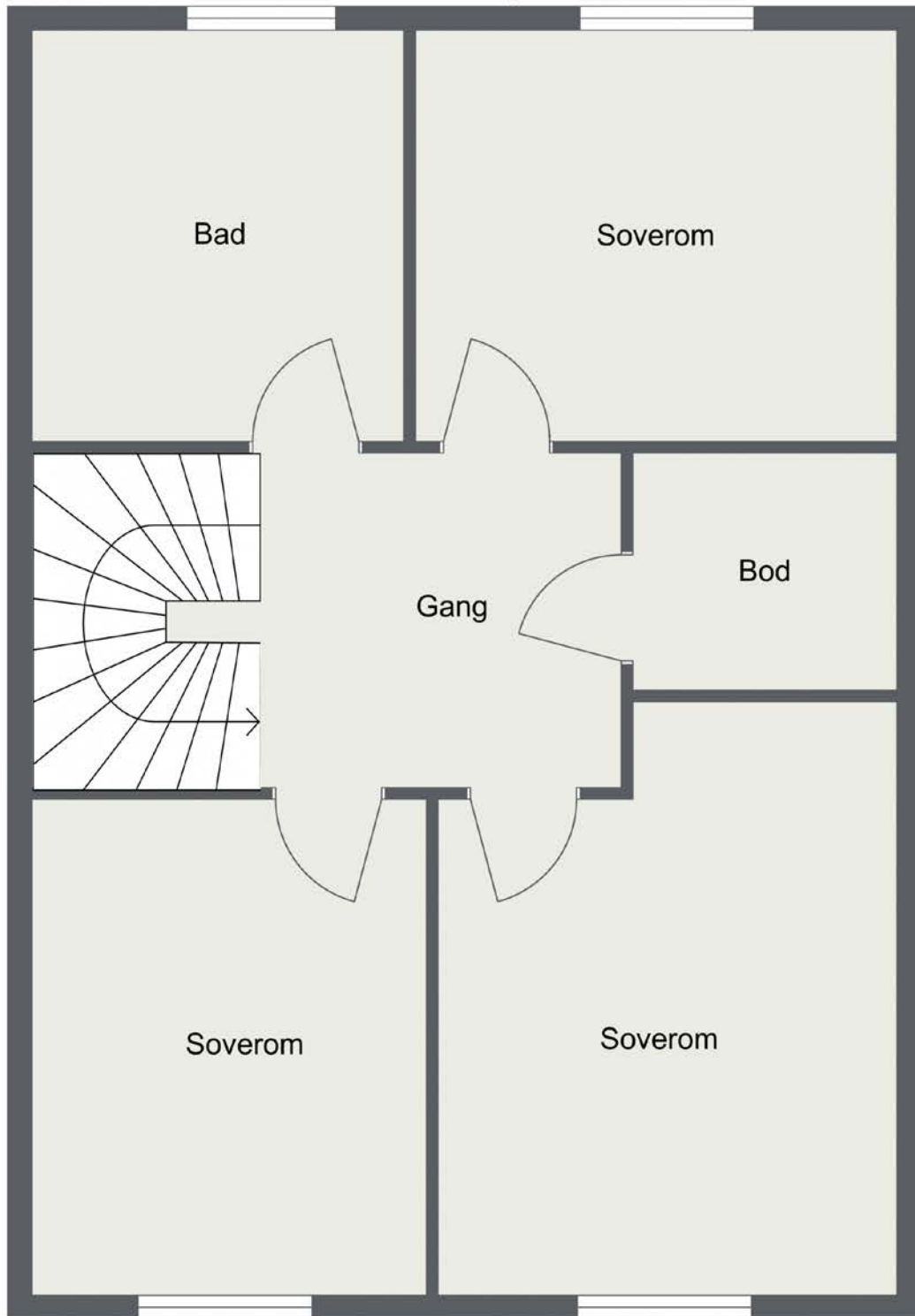


1. Etasje



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

2. Etasje



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

EINERVEGEN 7

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 950 000

Omkostning kjøper

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

123 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

124 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

138 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 074 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 088 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 088 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 350,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Brøyting

Kommunale avgifter

Kr 27 992 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre kostnader:

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 228 658 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 914 630 (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 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Gjerdrum kommune, med kort avstand til Ask sentrum. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og oppleves som rolig og skjermet - ideelt for både familier og de som ønsker en fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser.

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

Oppvekst og skoler

Området har gode oppvekstvilkår med barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet. Gjerdrum kommune har flere barnehager samt barneskoler og ungdomsskole innen kort avstand. Kommunen har blant annet Gjerdrum barneskole og Veståsen skole (1.-7. trinn) samt Gjerdrum ungdomsskole. Det er trygg skolevei med gang- og sykkelvei fra feltet både barne- og ungdomsskole.

Veståsen skole, kun 800m. fra boligen, ligger i naturskjønne omgivelser med direkte tilknytning til Romeriksåsens flotte turterreng, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet gjennom hele året.

Det er flere barnehager langs åsen og Gjerdrum Friluftsbarnehage ligger kun ca. 5 minutters gange unna.

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

Natur og turmuligheter

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

Badeplassen Lysdammen finner du en liten rusletur unna, ca. 600m., her er det strand og brygge. Et perfekt sted for kortreiste hverdagsturer.

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

Pendling og kommunikasjon

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

Parkering

Det disponeres en garasje plass i garasjerekke. Selger opplyser at det også kan benyttes oppstillingsplass på sameiets eiendom.

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: 1191 m²

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 15.04.2015. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 15.04.2015.

Innhold

1.etg: Entré/gang, kjøkken, stue, vaskerom

2.etg: Trappegang, 3 soverom, bad, bod

Annet: Sportsbod i tilknytning inngangspartiet

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 21 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 28 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.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 55 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig.

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:

Rekkehus over 2 plan, oppført i 2015. Rekkehuset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter TEK 10 krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Innvendige overflater:

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte plater.

Gulv: Parkett og fliser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, samt en liten sprekk ved inngangspartiet og en sprekk midt på terrassen på baksiden av boligen. Det er synlig grønske på enkelte bord, og entréterrassen har mange små

merker. TG2.

Årsak: Skadene skyldes hovedsakelig manglende eller utilstrekkelig behandling og vedlikehold, kombinert med eksponering for vær og fukt over tid. Sprekker oppstår ofte når treverket tørker ut, mens grønske trives der fukt samler seg.

Risiko: Ubehandlet og skadet treverk kan gi økt risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke.

Grønske kan holde på fuktighet og fremskynde råteprosesser, og sprekkene kan forverres ved ytterligere belastning. Små merker kan utvikle seg til større skader over tid.

Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det bli nødvendig å bytte ut terrassebordene på grunn av råte eller skader. Dette kan redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen grundig og fjerne grønske, samt behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Sprekker bør vurderes utbedret, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.

8.1 Kjøkken

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Parkettgulvet har enkelte slitemerker på overflaten, og kjøkkeninnredningen har små merker på noen fronter.. TG2

Årsak: Slitasje og merker på parkett, kjøkkenfronter og benkeplate skyldes daglig bruk og materialenes naturlige aldring. Fuktmerker på benkeplaten har sannsynligvis oppstått over tid som følge av vannsøl og vanlig aktivitet ved kjøkkenvasken.

Risiko: Slitemerker og fuktmerker kan gi økt risiko for redusert levetid av overflater på materialer og i enkelte tilfeller økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten hvis fuktmerkene utvikler seg, samt vedlikehold og oppfriskning av parkett og kjøkkenfronter ved økt slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke årsaken til fuktmerkene og sikre god tetting rundt

kjøkkenvasken, samt vurdere oppfriskning eller vedlikehold av parkett og kjøkkenfronter ved behov, gjerne i samråd med fagperson.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Relativ flatt terreng rundt boligen med gress og grus, det er noe skrånet terreng ved innkjøringen til sameiet.

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

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Terreng og uteområder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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 ikke 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2015

isolert etter TEK 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes

uten slike undersøkelser. Ytterkledningen vurderes å være i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet, ute synlige skader eller avvik. Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak,

lekter og ytterteking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer

vurderes som

tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som

tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke 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.

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.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen.

Øvrig informasjon

Adresse

Einervegen 7, 2022 GJERDRUM

Gnr. 48, bnr. 53, snr. 3

i Gjerdrum kommune.

Selger

Elizabet Mitrevska og Petar Tanevski

Sameie

Sameiet Einervegen 3-7

Sameiet Einervegen 3-7 består av et rekkehus med 3 seksjoner beliggende i Einervegen 3, 5 og 7 i Gjerdrum kommune - gnr. 48 bnr. 53.

Av vedtektene til sameiet fremgår det at seksjonseierne er forpliktet til å dele likt på utgifter til:

- Opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene, herunder vedlikehold av adkomstvei og snøbrøyting
- Reparasjon av felles privat ledningsnett frem til offentlig nett

Energiklasse

C

Info energiklasse

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

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

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

Oppvarming

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad i 2.etasje, på vaskerommet og i gang i 1.etasje, peisovn og varmepumpe i stue i 1.etasje.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan:

Id: 201101

Navn: Reguleringsplan for Hungerholt boligområde, del av gbnr. 48/1 m.fl.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.10.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/114/Bestemmelser.pdf>

Delarealer

Delareal: 1 176 m²

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id: 202303

Navn: Detaljregulering for Måltrostvegen

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Det er planlagt bygging av rekkehus innerst i Einervegen.

Det er planlagt oppsatt kontor-tilbygg til nåværende kontorer i Sagvegen.

Kommuneplanens arealdel er under arbeid. Eiendommen tilgrensende eiendom er avsatt til boligformål og næringsvirksomhet. Det er sendt inn et forslag til omgjøring til boligformål. Planavdelingen muntlig per telefon sagt at de ønsker omgjøring til grøntområde. Dette er ikke avgjort. Kommunen håper på at dette blir avgjort i løpet av året, men dette er uvisst.

Tinglyste heftelser

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

3230/48/53/3:

13.05.2015 - Dokumentnr: 420622 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Amblie Og Moe Bygg AS

Org.nr: 997 132 912

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Rett for Amblie Og Moe Bygg AS til å benytte deler av innkjøring til avkjørsel ved en eventuell utbygging av 48/1.

08.05.2015 - Dokumentnr: 406464 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1722948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:48 Bnr:53 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 190392 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:48 Bnr:53 Snr:3

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei over Sagvegen 8. Andel av felles vedlikeholdsansvar må påregnes for privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler eller begrensninger i utleie i sameiet.

Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

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

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

Slitasje og bruk

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

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

avhendingsloven.

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

landet eiendommen ligger.

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

30.04.2026

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:

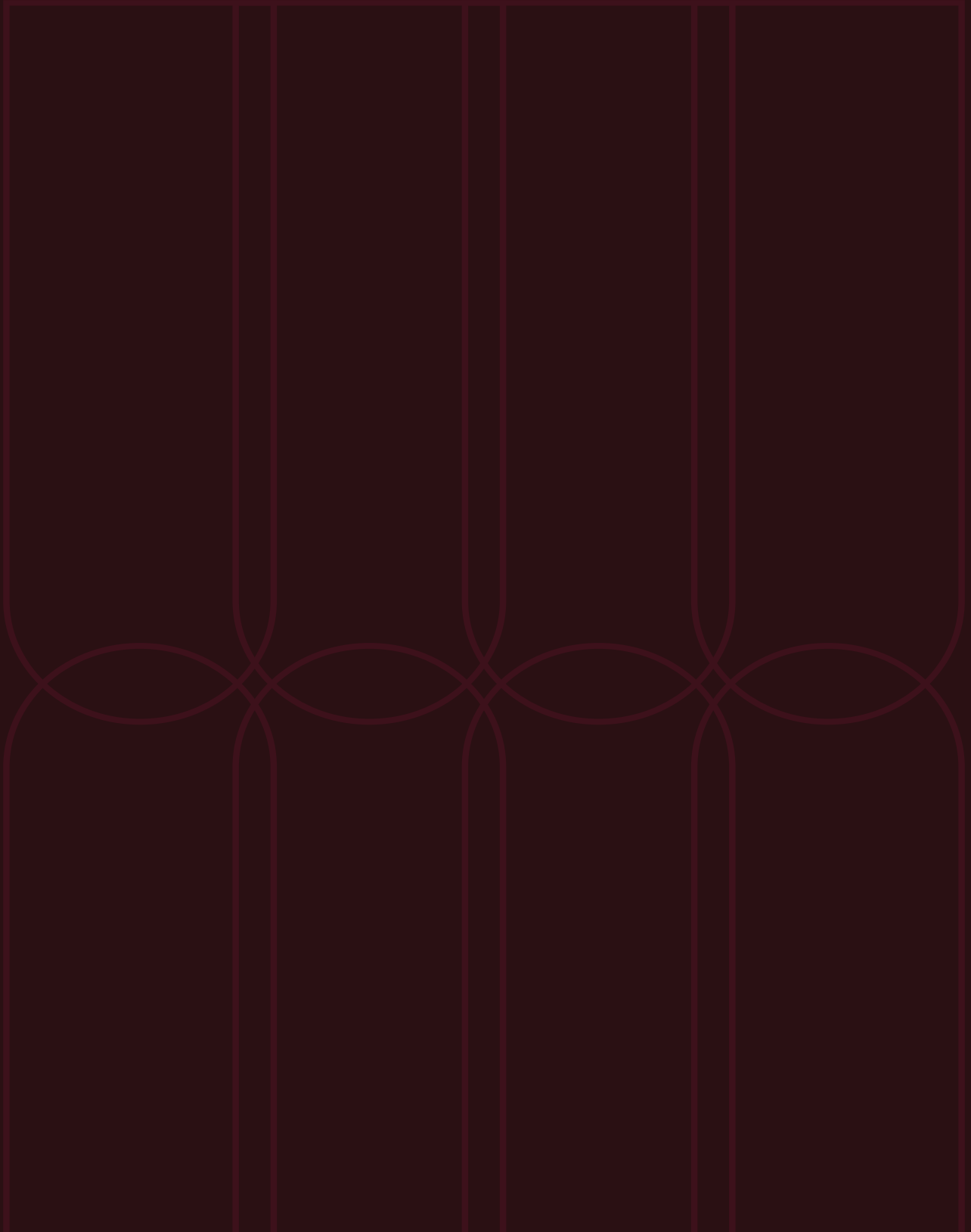
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

EINERVEGEN 7

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260109	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petar Tanevski	Elizabet Mitrevska
Gateadresse	
Einervegen 7	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
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	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260109

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: PT, EM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petar Tanevski	228c5a1161811c4ad8d9e2 5631344f6917e325bf	16.04.2026 17:10:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elizabet Mitrevska	8b45866c9af526592ab22 755b7daa534f560087a	16.04.2026 17:09:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260109

- 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™

REKKEHUS

Einervegen 7, 2022 Gjerdrum

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

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
6	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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Elizabet Mitrevska og Petar Tanevski
Seksjonsnr:	3
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseie tomt 1 192 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende og delareal til Næringsvirksomhet,Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.04.2026
-----------------------	------------

Oppholdsvær/sol og 12 plussgrader.
Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:	Elizabet Mitrevska og Petar Tanevski
-----------------------	--------------------------------------

Tilstede under befaringen:	Elizabet Mitrevska
-----------------------------------	--------------------

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

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Flat tomt med lett skråning ved innkjøringen til boligen, gruset adkomstområde ved felles garasjer og inngangspartier. Opparbeidet felles gressplen og noe kupert naturtomt på baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus over 2 plan, oppført i 2015. Rekkehuset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter TEK 10 krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig klødning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rekkehuset vurderes å være i normalt grei stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad i 2.etasje, på vaskerommet og i gang i 1.etasje, peisovn og varmepumpe i stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 22.04.2026
- Egenerklæringsskjema 16.04.2026
- Ferdigattest 15.04.2015
- Byggetegninger fra byggeår

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte plater.

Gulv: Parkett og fliser.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

1.etasje: Entré/gang med trapp og stue:

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

Vegger og tak/himlinger anses å være i generelt god stand, med noen små merker på veggene etter tidligere veggfester og bilder, noe som er helt normalt i en bolig etter daglig bruk. TG1

Parkettgulvet har enkelte knirk i gangen i 2. etasje, et hakk i stuegulvet i 1. etasje og noen slitemerker på stue- og kjøkkengulvet i 1. etasje. TG2

Årsak: Knirk og hakk oppstår ofte ved normal bruk over tid, og kan forsterkes av temperatursvingninger, punktbelastning og naturlig bevegelse i konstruksjonen. Slitemerker er typiske for områder med mye trafikk og daglig aktivitet.

Risiko: Videre slitasje og belastning kan gi økt risiko for forverring av knirk, dypere hakk og økt omfang av slitemerker. Dette kan til slutt redusere komfort og levetid på gulvet.

Konsekvens: Gulvets estetiske uttrykk og brukskomfort kan bli negativt påvirket, og videre skader kan medføre behov for reparasjoner eller utskifting over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre knirk i gangen, reparere hakket i stuegulvet og følge opp slitemerker med vedlikehold eller eventuell utskifting av parkett på de mest utsatte områdene. Det anbefales vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaverne har selv ikke gjort noen vesentlige endringer i løpet av sin eiertid.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	55			
1.etasje	55	4		28
SUM BYGNING	110	4	0	28
SUM BRA	114			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
SUM BYGNING	0	17		
SUM BRA	17			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

110 m².

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

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e:

21 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

1.etasje: Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 110 m².

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

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e: 21 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 131 m².

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

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

1.etasje: Garasje.

TBA: 28 m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.32 m - 2.36 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.36 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje på felles rekke. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport.

Garasjen anses å være i generelt grei stand, men det er stedvis delaminering i betongdekket, og ytterkledningen har to igjen-lukkede hundeluker på baksiden.

Årsak: Delaminering i betongdekket skyldes trolig naturlig aldring, belastning over tid og mulige variasjoner i støpearbeidet. Igen-lukkede hundeluker skyldes tidligere bruk og senere tildekking uten fullverdig utbedring.

Risiko: Videre delaminering kan gi økt risiko for løse partier i betongdekket, med fare for redusert bæreevne eller skader.

Hundelukene kan medføre svakheter i ytterkledningen, med økt risiko for luft- og fuktgjennomgang.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan det oppstå behov for mer omfattende reparasjoner. Det kan også oppstå fuktskader eller redusert isoleringsevne i ytterkledningen, samt ujevnheter og slitasje i betongdekket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre delaminerte områder i betongdekket for å sikre stabilitet og forhindre videre skade. Hundelukene anbefales å vurdere å kontrolleres og ferdigstilles/tettes med nye panelbord. Det anbefales vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Sportsbod på 4 m2 med utvendig adkomst.

Det finnes også en felles redskapsbod, som ikke ble oppmålt av takstmannen under befaringstidspunktet.

Sportsbod, redskapsbod og garasje er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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.

27/04/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur i støpt betong og drenering fra byggeår.

Grunnmurene vurderes å være i normalt grei stand uten synlige skader eller settingsprekker. TG1

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

Merknader:

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

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Kryp kjeller

Rekkehuset har ingen krypkjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Relativ flatt terreng rundt boligen med gress og grus, det er noe skrånet terreng ved innkjøringen til sameiet.

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

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

Terreng og uteområder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader:

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



2. Yttervegger

TG iu 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 ikke 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser. Ytterkledningen vurderes å være i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet, ute synlige skader eller avvik. TGIU

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2014/2015.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate, produsert fra 2014/2015.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2014/2015.

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

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

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

Enkel funksjonstest ble gjennomført på utvalgte vinduer og dører uten at det ble avdekket avvik. Slitasjen vurderes som normal med tanke på alder og bruk. Det finnes enkelte små merker på nedre karmen og gerikter/dørhender i boligen, men dette er forventet ut fra alder og bruk. TG1

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 iu 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 2015.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2015.

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

Yttertak og takrenner vurderes å være i normalt god stand uten noen synlige skader eller avvik.

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.

Taktekkingen og takrenner er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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 iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

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.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke 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 takstein, undertaket med suplater og takstoler i trekonstruksjon fra 2015.
Metallrørsskorstein og peisovn i stuen i første etasje.

Inspeksjonen ble utført på kaldtloftet. Suplatene i undertaket har muggsopp bak gjennomføringen av skorsteinen og det er 1 stk løstsittende suplate som ikke er tilstrekkelig festet. Ellers vurderes undertaket og skorstein å være i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Muggsopp skyldes sannsynligvis fuktinntrenging ved gjennomføringen av skorsteinen, og den løstsittende suplaten kan skyldes manglende eller svekket feste over tid.

Risiko: Hvis fuktproblemet ikke utbedres, kan det gi økt risiko for videre utvikling av muggsopp, råte og svekket konstruksjon. Den løstsittende suplaten kan medføre ytterligere skade dersom den faller ned eller ikke beskytter undertaket tilstrekkelig.

Konsekvens: Skader på undertaket kan medføre behov for reparasjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Muggsopp kan også påvirke innemiljøet negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre festet til suplaten og fjerne muggsopp, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengingen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Undertaket er ikke satt tilstandsgrad på, grunnet at det ikke er gitt tilstandsgrad på yttertaket på befaringstidspunktet.

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring når forholdene tillater det.

Skorstein og peisovn ble vurdert til å være i normalt god stand på befaringstidspunktet, uten at det ble funnet vesentlige avvik eller skader. Det ble imidlertid ikke fremlagt noen tilsynsrapport fra feier. 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. 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 huntonit su-plater er ca. 60 år.



5. Loft

TG iu 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, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2. etasje. Deler av loftet har gangbare gulvplater.

Suplatene i undertaket har muggsopp bak gjennomføringen av skorstenen og det er 1 stk løstsittende suplate som ikke er tilstrekkelig festet. Ellers vurderes loftkonstruksjonen å være i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Muggsopp skyldes sannsynligvis fuktinntrenging ved gjennomføringen av skorsteinen, og den løstsittende suplaten kan skyldes manglende eller svekket feste over tid.

Risiko: Hvis fuktproblemet ikke utbedres, kan gi økt risiko for at videre utvikling av muggsopp, råte og svekket konstruksjon. Den løstsittende suplaten kan medføre ytterligere skade dersom den faller ned eller ikke beskytter undertaket tilstrekkelig.

Konsekvens: Skader på undertaket kan medføre behov for reparasjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Muggsopp kan også påvirke innemiljøet negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre festet til suplaten og fjerne muggsopp, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengingen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Loftkonstruksjonen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader:

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréterrasse på 7 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Terrasse på 21 m² med adkomst via stuen i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegg.

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, samt en liten sprekk ved inngangspartiet og en sprekk midt på terrassen på baksiden av boligen. Det er synlig grønske på enkelte bord, og entréterrassen har mange små merker. TG2.

Årsak: Skadene skyldes hovedsakelig manglende eller utilstrekkelig behandling og vedlikehold, kombinert med eksponering for vær og fukt over tid. Sprekker oppstår ofte når treverket tørker ut, mens grønske trives der fukt samler seg.

Risiko: Ubehandlet og skadet treverk kan gi økt risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske kan holde på fuktighet og fremskynde råteprosesser, og sprekken kan forverres ved ytterligere belastning. Små merker kan utvikle seg til større skader over tid.

Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det bli nødvendig å bytte ut terrassebordene på grunn av råte eller skader. Dette kan redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen grundig og fjerne grønske, samt behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Sprekker bør vurderes utbedret, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Opplegg for vegghengt blandebatteri
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne
- Avtrekk via balanset ventilasjon

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller vesentlige avvik. TG1

Vi gjør oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller fått satt noen tilstandsgrad.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Forholdet kan øke risikoen for skjulte skader og andre nødvendige vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov om det avdekkes skjulte avvik i senere tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke en grundig vurdering av baderomsinnredningen, utført av fagperson.

Merknader:

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

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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 varmekabler fra 2015.

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

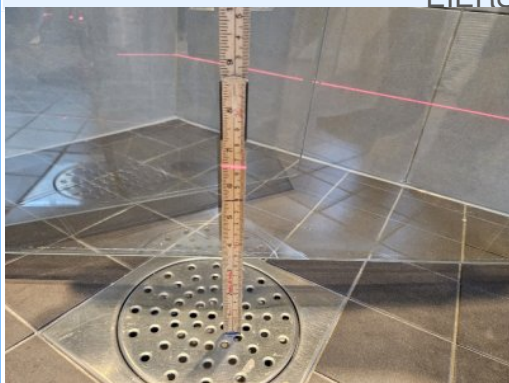
Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 25 mm.

Gulvflisene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller merkbare avvik. TG1

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 membran. Det er 2 stk sluk på badet som begge har synlig mansjett under klemringen i sluket. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til badet for å måle fuktnivået i bunnsvillen, og målingen viste et normalt fuktinnhold på under 5 vekt-% (ingen utslag). TG1

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

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membranarbeid på badet på befaringstidspunktet, dette grunnet at disse opplysningene ikke lå i boligpermen som hjemmelshavere fikk ved boligkjøpet. Det settes ikke tilstandgrad på avviket da hjemmelshaver skal ettersende dette når dem mottar dette fra utbygger. TGIU

Merknader:

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

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



7.2 Vaskerom i 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra 2015 inneholder:

- Laminatbenkeplate med overlimt sålvask med 1-greps blandebatteri og underskap med laminerte fronter
- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne
- Avtrekk via balanset ventilasjon
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller vesentlige avvik. TG1

Vi gjør oppmerksom på at vaskeromsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på vaskeromsinnredningen.

Risiko: Forholdet kan øke risikoen for skjulte skader og andre nødvendige vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov om det avdekkes skjulte avvik i senere tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere av vaskeromsinnredningen, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom 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 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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 varmekabler fra 2015.

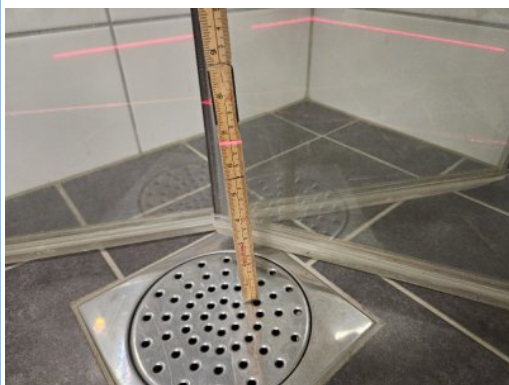
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 30 mm.

Gulvflisene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller merkbare avvik. TG1

Merknader:

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

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

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er 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. Det er synlig mansjett under klemringen i sluket. TG1

Det ble ikke tatt hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvillen, fordi rørgjennomføringen går i bodveggen der varmtvannsberederen er tilkoblet, samt i veggen med rørstokkskapet.

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og vannrør.

Risiko: Forholdet kan gi økt risiko for skjult feil 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 synlige avvik, anbefales det å vurdere 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 til vaskerommet på befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier eller noen synlige skader og fukt. TG1

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membranarbeider på vaskerommet på befaringstidspunktet, dette grunnet at disse opplysningene ikke lå i boligpermen som hjemmelshavere fikk ved boligkjøpet. Det settes ikke tilstandgrad på avviket da hjemmelshaver skal ettersende dette når dem mottar dette fra utbygger. TGIU

Merknader:

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

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

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 2 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 MDF plater. Fliser imellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Lakkert benkeplate i heltre med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kombikjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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

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

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

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

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

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

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Parkettgulvet har enkelte slitemerker på overflaten, og kjøkkeninnredningen har små merker på noen fronter. TG2

Årsak: Slitasje og merker på parkett, kjøkkenfronter og benkeplate skyldes daglig bruk og materialenes naturlige aldring. Fuktmerker på benkeplaten har sannsynligvis oppstått over tid som følge av vannsøl og vanlig aktivitet ved kjøkkenvasken.

Risiko: Slitemerker og fuktmerker kan gi økt risiko for redusert levetid av overflater på materialer og i enkelte tilfeller økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten hvis fuktmerkene utvikler seg, samt vedlikehold og oppfriskning av parkett og kjøkkenfronter ved økt slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke årsaken til fuktmerkene og sikre god tetting rundt kjøkkenvasken, samt vurdere oppfriskning eller vedlikehold av parkett og kjøkkenfronter ved behov, gjerne i samråd med fagperson.

På befaringstidspunktet ble var det også slitemerker og eldre fuktmerker på benkeplaten ved kjøkkenvasken, hjemmelshaver opplyser om at det er når slipt og lakkert på nytt etter befaringsdagen. 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 kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter 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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- Rørstokkskap plassert på vaskerommsvegg
- WC med innebygd sisterner på vaskerommet og på badet
- Sluk på vaskerommet og på badet
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet
- Utekran plassert på ytterveggen til sportsboden

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereeder plassert i sportsboden med tilkoblet bruttavløp til sluket på vaskerommet.

Varmtvannsbereeder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsbereederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på bereederne, 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 varmtvannsbereeder 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Rekkehuset har ingen vannbåren varme i boligen.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad i 2.etasje, på vaskerommet og i gang i 1.etasje, peisovn og varmepumpe i stue i 1.etasje.

Varmekabler, varmepumpe og peisen er ikke funksjonstestet, så det er ukjent om de fungerer som forutsatt. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

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

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

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

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

Se beskrivelsen og vurderingen av peisovnen i punkt 4.2 i rapporten.

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.

Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2026

Det var rengjort i 2026

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjonsaggregat plassert i sportsboden.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1.

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

Under inspeksjonen av ventilasjonsaggregatet ble det funnet støv og smuss i begge filterne i skapet. Hjemmelshaver opplyser at disse skal skiftes ut før salg, og at filterbytte vanligvis skjer to ganger i året.

Merknader:

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

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

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplegsgiver 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 sikringskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 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.

Samsvarserklæringene for el-installasjonen i boligen ble ikke vist til takstmannen under befaringen, da de ikke lå i den tildelte boligpermen. Hjemmelshaver opplyser at de vil bli ettersendt når de mottas fra utbygger. Det er heller ikke lagt frem dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn fra ELVIA, noe som tyder på at det ikke har vært utført tilsyn i boligen.

Årsak: Manglende fremleggelse av samsvarserklæringer skyldes at de ikke var tilgjengelige i boligpermen under befaringen, og dokumentasjon på el-tilsyn fra ELVIA foreligger ikke da det ikke er gjennomført tilsyn.

Risiko: Fravær av dokumentasjon på både samsvarserklæringer og el-tilsyn gir økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ved el-anlegget ikke blir avdekket.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utvidet el-kontroll og eventuell utbedring dersom det oppdages avvik, for å sikre at installasjonene oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon, samt innhente samsvarserklæringer fra utbygger når disse foreligger.

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

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

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

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

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:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det er fremlegges godkjente byggetegninger som samstemmer med hvordan boligen ser ut i dag, uten avvik fra tegningene.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitekturen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelerdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrænse).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, samt en liten sprekk ved inngangspartiet og en sprekk midt på terrassen på baksiden av boligen. Det er synlig grønske på enkelte bord, og entréterrassen har mange små merker. TG2.</p> <p>Årsak: Skadene skyldes hovedsakelig manglende eller utilstrekkelig behandling og vedlikehold, kombinert med eksponering for vær og fukt over tid. Sprekker oppstår ofte når treverket tørker ut, mens grønske trives der fukt samler seg.</p> <p>Risiko: Ubehandlet og skadet treverk kan gi økt risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske kan holde på fuktighet og fremskynde råteprosesser, og sprekkene kan forverres ved ytterligere belastning. Små merker kan utvikle seg til større skader over tid.</p> <p>Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det bli nødvendig å bytte ut terrassebordene på grunn av råte eller skader. Dette kan redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen grundig og fjerne grønske, samt behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Sprekker bør vurderes utbedret, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Parkettgulvet har enkelte slitemerker på overflaten, og kjøkkeninnredningen har små merker på noen fronter.. TG2

Årsak: Slitasje og merker på parkett, kjøkkenfronter og benkeplate skyldes daglig bruk og materialenes naturlige aldring. Fuktmerker på benkeplaten har sannsynligvis oppstått over tid som følge av vannsøl og vanlig aktivitet ved kjøkkenvasken.

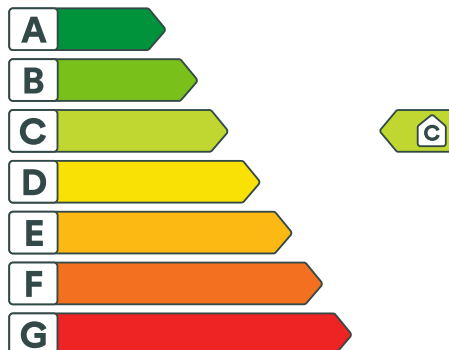
Risiko: Slitemerker og fuktmerker kan gi økt risiko for redusert levetid av overflater på materialer og i enkelte tilfeller økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten hvis fuktmerkene utvikler seg, samt vedlikehold og oppfriskning av parkett og kjøkkenfronter ved økt slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke årsaken til fuktmerkene og sikre god tetting rundt kjøkkenvasken, samt vurdere oppfriskning eller vedlikehold av parkett og kjøkkenfronter ved behov, gjerne i samråd med fagperson.



Adresse Einervegen 7, 2022 GJERDRUM	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284382
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300453518
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 53
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 116,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
152,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 617 kWh



Einervegen 7, 2022 GJERDRUM



Detaljering

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



Einervegen 7, 2022 GJERDRUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



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>



Fasade mot NORD-ØST



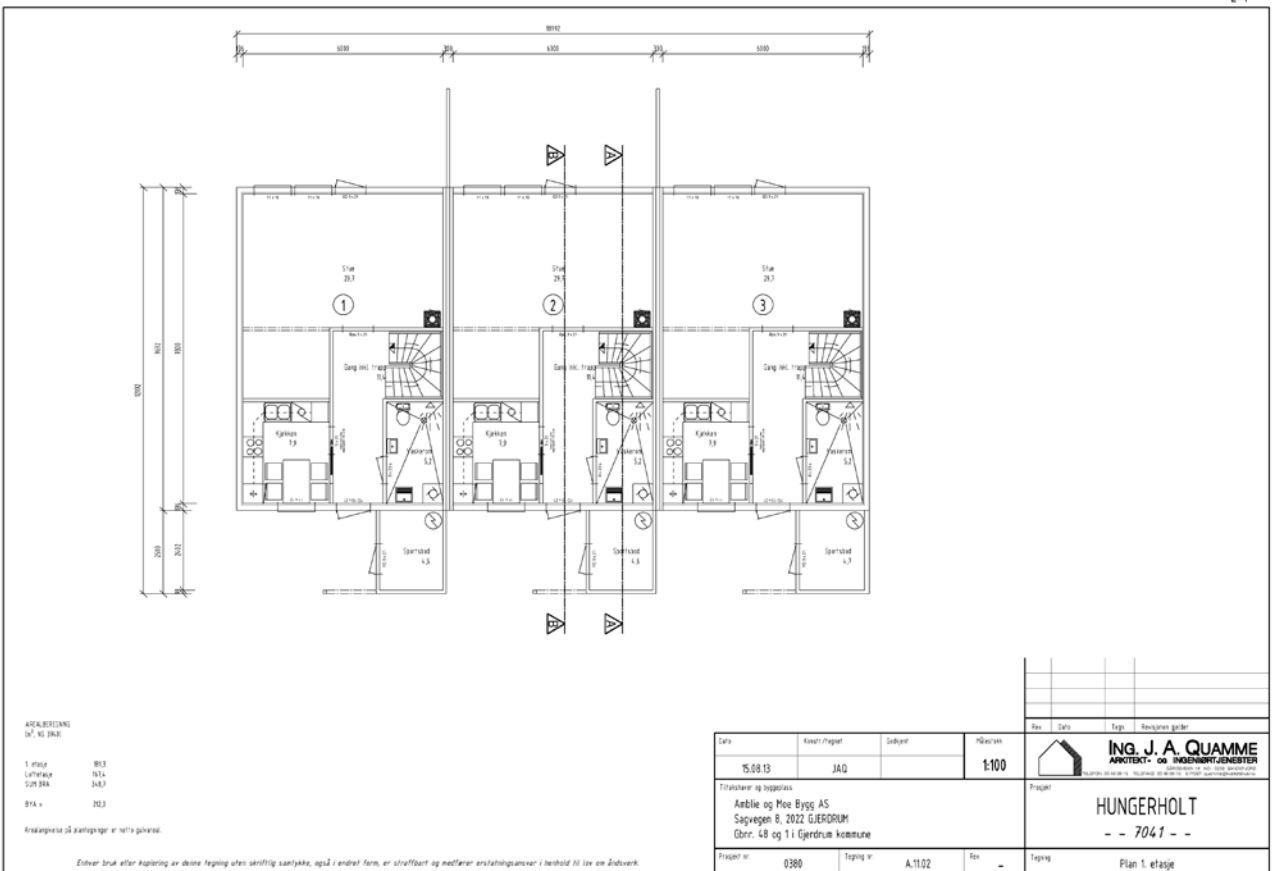
Fasade mot SYD-VEST

- Eks. formig
- Nytt formig
- - - - - Gjætt formig

Etter bruk eller kopiering av denne tegning eller skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsplikt i henhold til lov om åndsverk.

Rev.	Dato	Tegn.	Rev. av	gjelder
Dato	Kontr. Prosjekt	Sted	Målestokk	
15.08.13	JAG		1:100	
Eitelse/bruk og byggesaks				Prosjekt
Anble og Moe Bygg AS Sagvegen 8, 2022 GJERDRUM Gbr. 48 og 1 i Gjerdrum kommune				HUNGERHOLT -- 7041 --
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning	Fasade 2
0234	A.2104	-		

ING. J. A. QUAMME
ARKTEKT- og INNENRUMSUTFORMERE
Utbedret av: Ing. J. A. Quamme
 Saksbehandler: Håvard Skjerve, Eirik Skjerve, Eirik Skjerve



AREALBESKRIVNING
 Gf, Nf 30A3


1. etage	8913
LUFVOLUME	1514
SUM BNA	2483
BNA *	2023

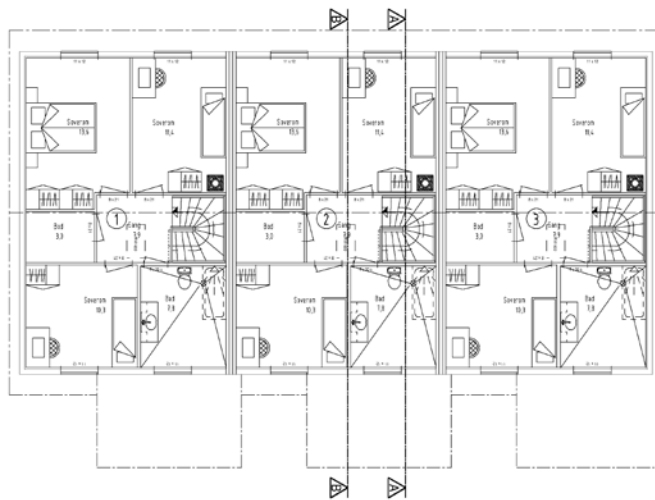
*Anslagsmæssigt udvælgelse af netto gulvareal.

Enhver brug eller kopiering af denne tegning uden skriftlig samtykke, også i ændret form, er strafbart og medfører erstatningspligt i henhold til lov om Byggeværk.

Rev.	Dato	Tegn.	Revisionen gælder

Dato	Kædet Projekt	Stedbyret	Målestok
15.08.13	JAG		1:100
Eftersøker og byggeselskab			
Anble og Moe Bygg AS Sagvejen 8, 2022 GJERDRUM Gbrz. 48 og 1 i Gjerdrum kommune			
Projekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0380	A.1102	-	

 ING. J. A. QUAMME ARKTEKT- og INGENIØRFIRMA A/S <small>Indtægtsvej 10, 1208 København K Telefon: +45 33 12 12 12 E-mail: info@quamme.dk</small>	
Projekt HUNGERHOLT - - 7041 - -	
Plan 1. etage	



AREALBESKRIVNING
 G2, 90 3942

1. etage	853
LIVSFLA	1574
SUM BTA	2427
BTA *	2023

*Anslagsmæssig udvælgelse af netto-påkost.

Enhver brug eller kopiering af denne tegning uden skriftlig samtykke, også i ændret form, er strafbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om Byggeværk.

Rev.	Dato	Tegn.	Revurderes grunde

Dato	Kædet Projekt	Sted	Målestok
15.08.13	JAG		1:100
Eftersøker og byggeselskab			
Anble og Moe Bygg AS Sagvejen 8, 2022 GJERDRUM Gbr. 48 og 1 i Gjerdrum kommune			
Projekt	HUNGERHOLT - - 7041 - -		
Projekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0380	A,1103		Plan 2. etasje





GJERDRUM KOMMUNE

Ingeniør Jon Anders Quamme
Gårdsvegen 18
3230 SANDEFJORD

Vår ref/arkivkode
3490/2015

Deres ref:

Dato
15.04.2015

Vedtaksnr.
37/15

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Tillatelse til oppføring av 3-mannsbolig og garasjer ble gitt 14.08.2014, vedtaksnr. 76/14.

Byggested: *Gnr. 48, bnr. 53, Einervegen 3, 5 og 7*
Tiltakshaver: *Amblie og Moe Bygg AS, Ask 78, 2022 Gjerdrum*
Ansvarlig søker: *Ing. J. A. Quamme, Gårdsveien 18, 3230 Sandefjord*

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.04.2015.

Det er ved innsendt dokumentasjon bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I hht. Plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Kai Øverland
Virksomhetsleder

Egil Engelstad
Overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Besøksadresse

Postadresse
Postboks 10
2024 Gjerdrum

Telefon
66106000
Telefaks
66106001

Bankkonto - kommunen
Bankkonto - skatt
6345 06 02345

Org.nr.
864 949 762

E-post
postmottak@gjerdrum.kommune.no
Internett:
www.gjerdrum.kommune.no

Servicetorget
Åpningstid: 08.00 – 15.30

Post adresseres til Gjerdrum kommune - ikke til enkeltpersoner

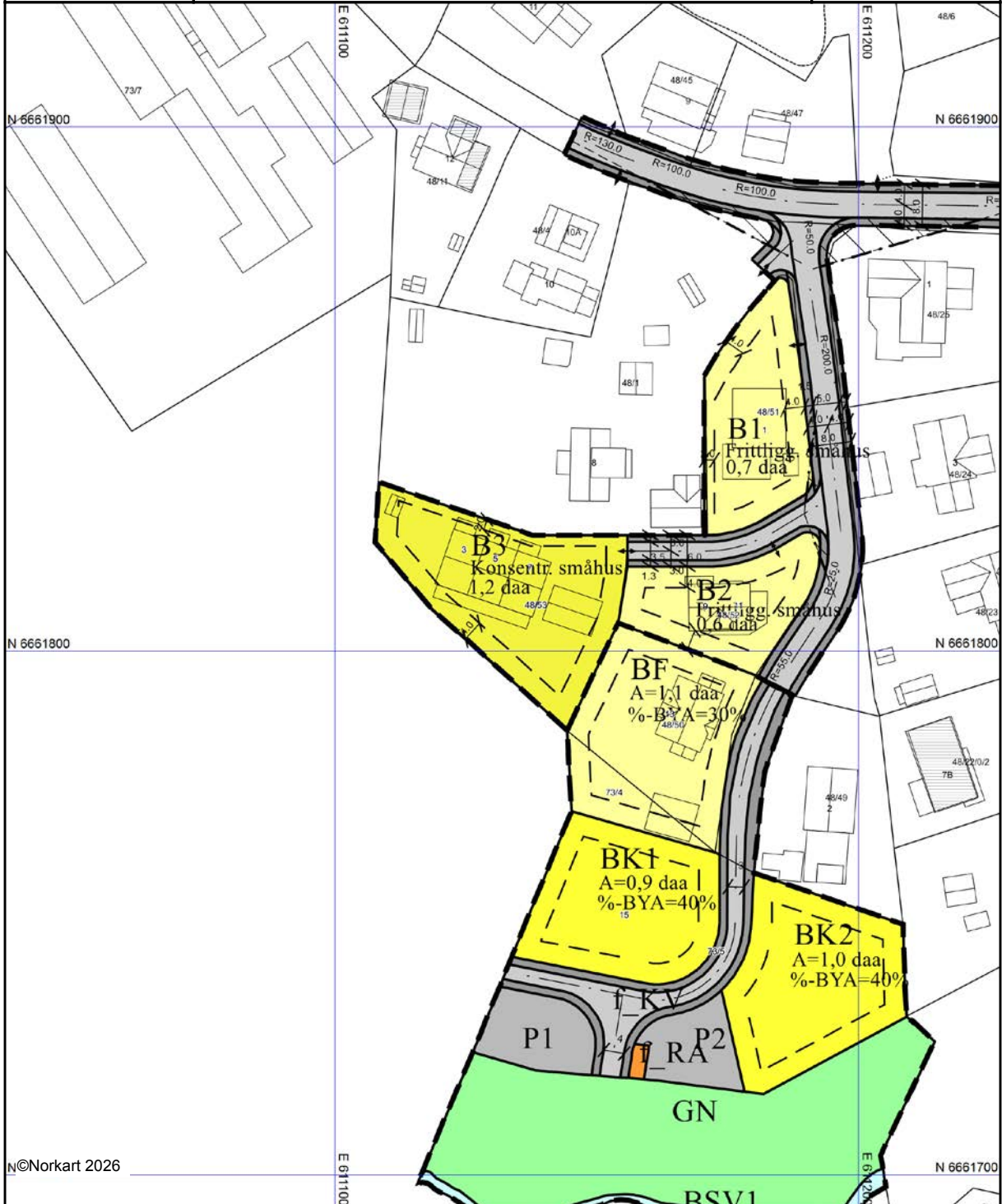


Reguleringsplankart

Eiendom: 48/53/0/3
 Adresse: Einervegen 7
 Dato: 14.04.2026
 Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Naturområde
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsø
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Nabolagsprofil

Einervegen 7 - Nabolaget Grønlund/Kulsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hungerholt Linje 400, 400E	4 min 0.3 km
Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	5 min 3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 10 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 16.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 19.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

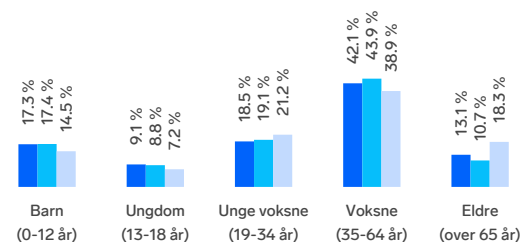
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Grønlund barnhage (1-6 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Bekkeberget naturbarnhage (0-5 år) 67 barn	16 min 1.4 km



Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	5 min 3.1 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	5 min 3.1 km





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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

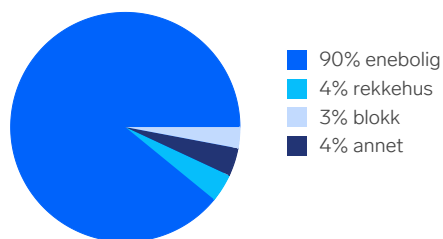
 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100





Sport

-  Grøkul Kunstgressløkke 10 min 
Fotball 0.8 km
-  Veståsen skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km
-  Gjerdrum Fysioterapi og Trening 4 min 
-  SPREK Gjerdrum 5 min 

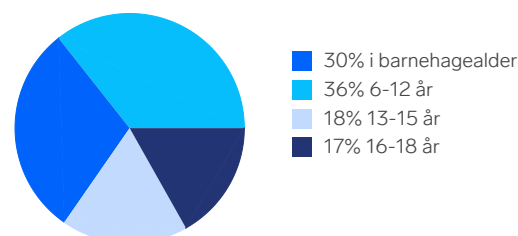
Boligmasse



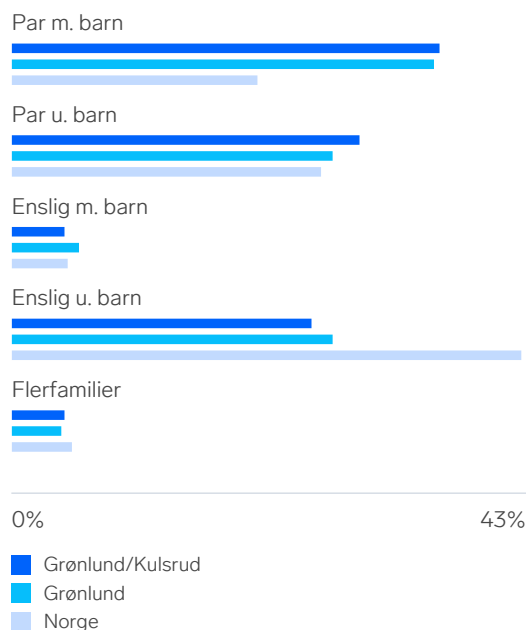
Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 12 min 
-  Boots apotek Gjerdrum 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

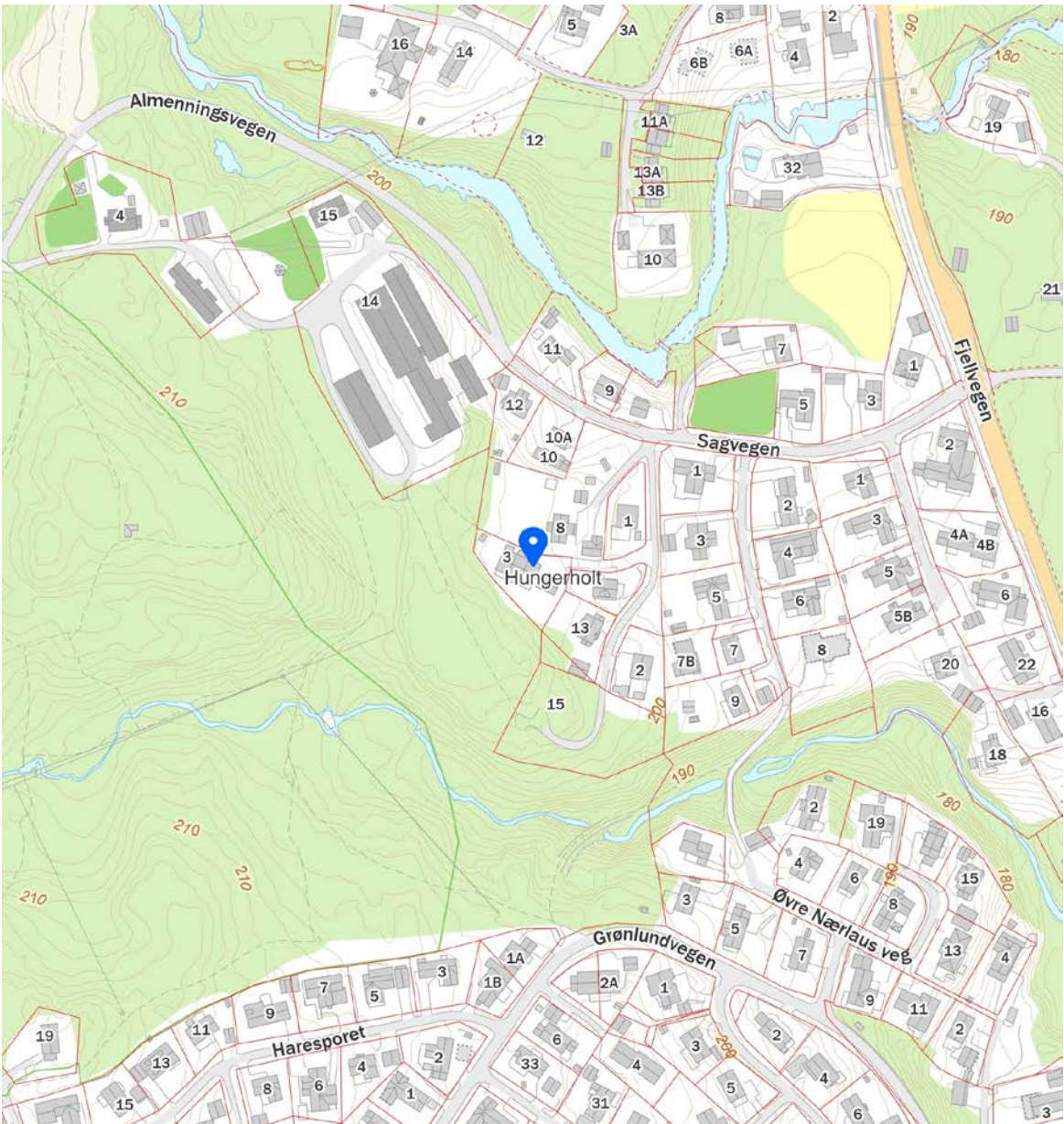
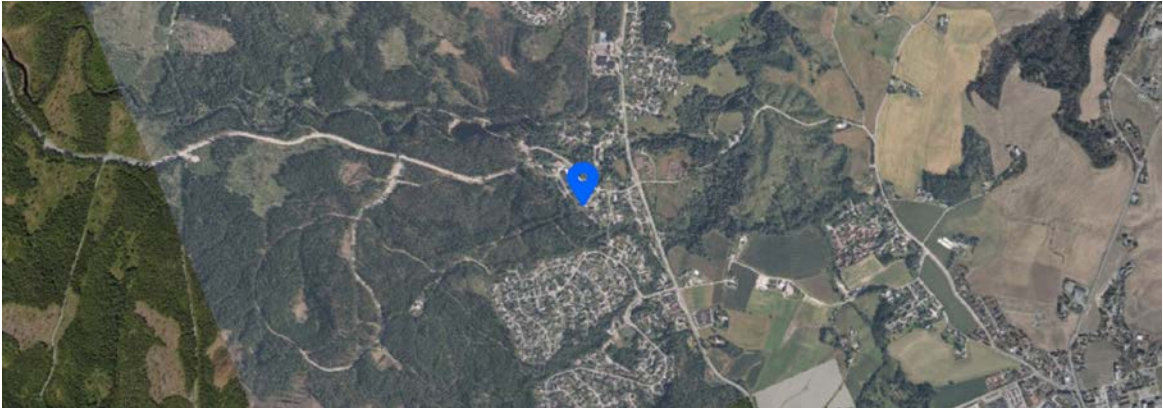


Sivilstand

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



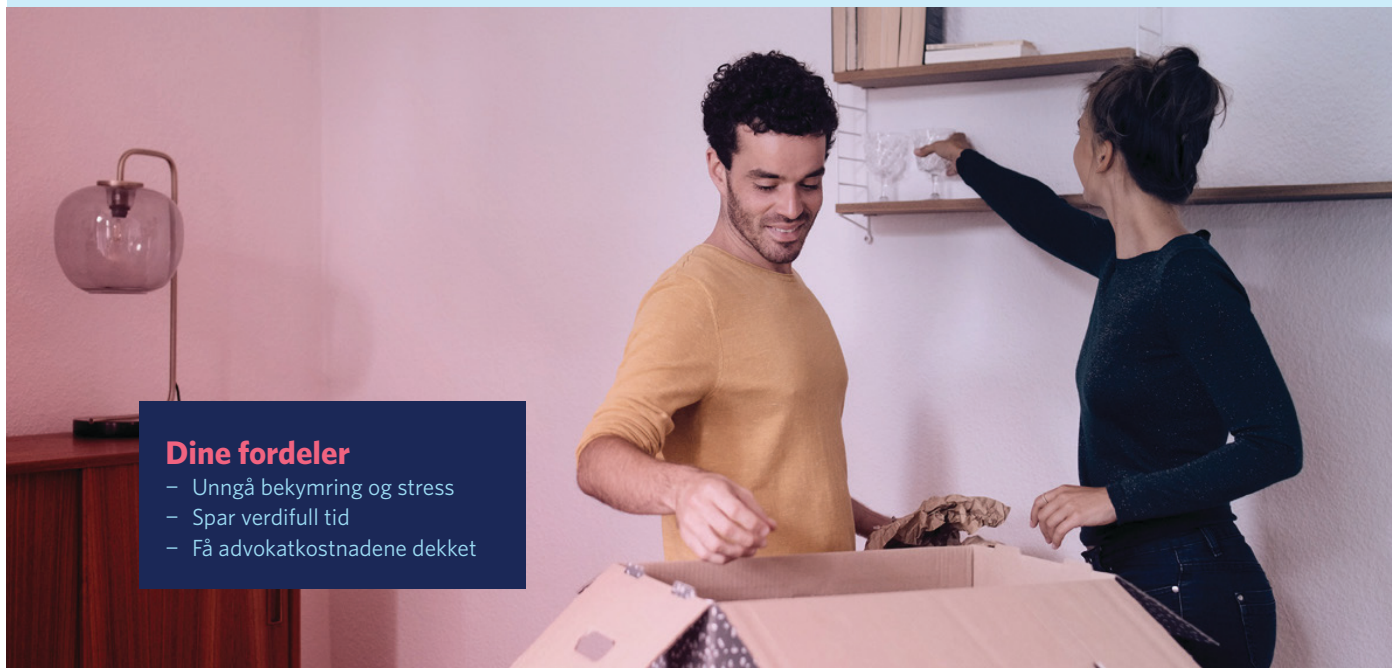
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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



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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

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