



SETERSTØA / NES

Seterstøavegen 925

Velkommen til  
din nye bolig





Leiligheten ligger på øverste plan i et sjarmerende hus.

# Nøkkelinformasjon

|                   |                |                  |
|-------------------|----------------|------------------|
| PRISANTYDNING     | BOLIGTYPE      | TOMTEAREAL       |
| Kr 1 990 000,-    | Eierseksjon    | 2987.3 m² (eiet) |
| OMKOSTNING KJØPER | EIEFORM        |                  |
| 64 710,-          | Eierseksjon    |                  |
| TOTALPRIS         | ANTALL SOVEROM |                  |
| 2 070 088,-       | 4              |                  |
| FELLESKOSTNADER   | ETASJE         |                  |
| 2 100,- pr. mnd   | 3              |                  |
| FELLESGJELD       | BYGGEÅR        |                  |
| Kr 15 378,-       | 1882           |                  |
| BRA-I/BRA TOTAL   | ENERGIMERKING  |                  |
| 94/94 kvm         | G - Oransje    |                  |

# Din megler



Line Stuve  
Eiendomsmegler | Partner

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

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



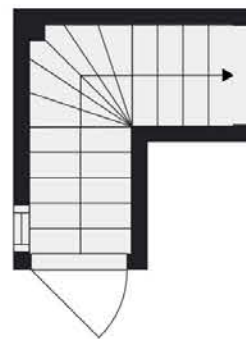
## Romslig 5-roms selveierleilighet i 3. etasje | Fin balkong | Rikelig med biloppstillingsplass | Gode friluftsmuligheter

Seterstøavegen 925 er en trivelig og romslig selveierleilighet som ligger på toppen av en flermannsbolig. Beliggenheten er landlig og fredelig, med kort avstand til både Glomma og marka, som byr på herlige turmuligheter. I hagen disponerer leiligheten en overbygd platting, og fra stuen er det utgang til en koselig balkong med fint utsyn over nærområdet.

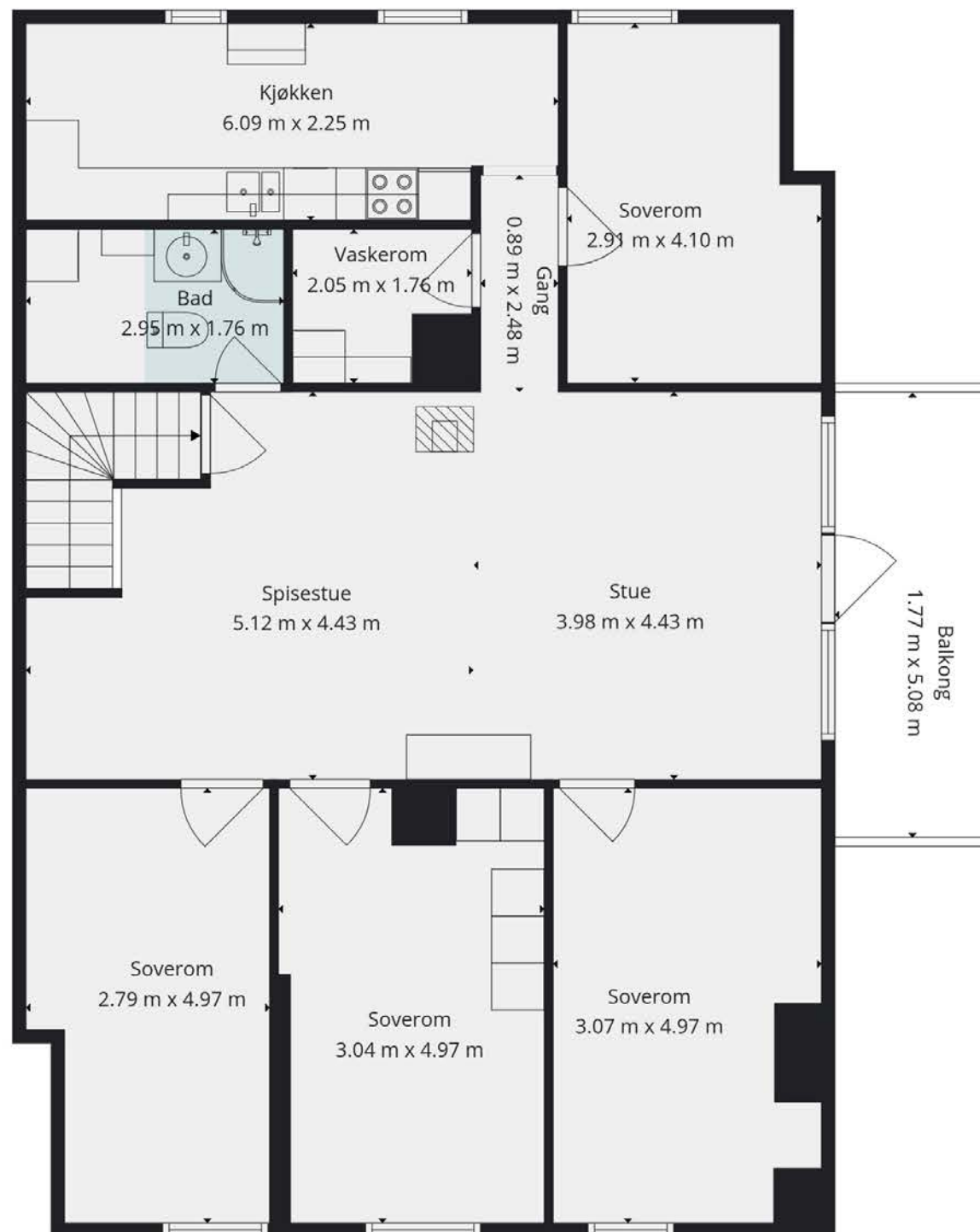
Leiligheten er romslig med en fin planløsning. Nåværende eier har malt flere flater, og det er tidsriktige og moderne fargevalg som gjør innredning enkel. Stuen er lys og luftig, og har en effektiv peisovn. Kjøkkenet er pent og har opplegg for oppvaskmaskin. Badet har dusjløsning, toalett og vask.

Videre finner du fire soverom - alle med praktiske oppbevaringsløsninger. Ytterligere lagringsplass i boder.

Velkommen til visning!



Kjeller 1



1. Etasje

Plantegning. Tegningen er ikke målbar.  
Avvik kan forekomme.











Soverom. Dette soverom er digitalt redigert og møblert.









SETERSTØAVEGEN 925

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 1 990 000

### Omkostning kjøper

1 990 000,00 (Prisantydning)

15 378 (Andel av fellesgjeld)

2 005 378 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

50 120 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

51 210 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

64 710 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 056 588 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 070 088 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 070 088

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 100,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, brøyting, nebetaling av felles lån.

### Kommunale avgifter

Kr 14 084 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, slam og vann. 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 månedlig eller kvartalsvis.

Eiendomsskatt for innværende år er beregnet til kr. 1626,- og er inkludert i beløp opplyst for kommunale avgifter.

### Fellesgjeld

Kr 15 378 pr. 09.01.2026

Sameiet har et felles bedriftslån i DNB for montering av renseanlegg. Det totale lånet er på 61 510,- for hele sameiet per 09.01.26. Termingebyr totalt for 4 seksjoner: 5054,-  
Innfrielsesdato: 21.01.27  
Rente: 9%

Det fremgår av tinglyst erklæring i 2021 at hver eiendom (seksjon) har ansvar for like store deler av kostnadene til anlegget.

Felleskostnader for seksjonen er 2100,- iflg selger. Dette skal dekke utv. forsikring, brøyting og felles lån.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har et felles bedriftslån i DNB for montering av renseanlegg. Det totale lånet er på 61 510,- for hele sameiet per 09.01.26. Termingebyr totalt for 4 seksjoner: 5054,-  
Innfrielsesdato: 21.01.27  
Rente: 9%

### Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Eier dekker selv kostnader til internett og tv.

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer felleskostnader, strøm, innboforsikring, andel av vedlikehold mm. Listen er ikke uttømmende.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 662 610 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 650 440 (2024)

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

## Beliggenhet

Boligen ligger i usjenerte og landlige omgivelser på Seterstøa, ca. 10 minutter nord for Årnes, i Nes Kommune og 12 minutter til Skarnes. På Årnes ligger Nes videregående skole, og kommunen har flere barnehager. Årnes sentrum har også et godt utvalg av forretninger.

Boligen har nærhet til meget gode tur- og friluftsområder, hvor blant annet Eievarden er et flott turmål. Det er også et hyggelig område ved gamle Seterstøa stasjon med brygge. I Årnes sentrum finner du bl.a. Nes Kulturhus som er et moderne flerbrukshus med to kinosaler, bibliotek og forskjellige kulturaktiviteter. Av severdigheter kan Gamle Hvam og Nes Kirkeruiner anbefales.

Nes kommune har et godt idrettstilbud med flotte anlegg ved skolene, blant annet en ny svømmehall som ble åpnet høsten 2017. Raumnes & Årnes IL kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett, hopp, ski og tennis på timeplanen. I Neshallen er det kafé og bowling.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor de blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og tilbyr et komplett, helårs golfanlegg i vakre omgivelser. På Årnes er det en flott ny svømmehall med oppvarmet basseng og badstu som har åpent hver dag.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Spar i Årnes. For et bredere servicetilbud har Amfi Årnes et variert utvalg som ligger ca. 4,5 km unna. På Årnes finner man også forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og flere puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum godt innen rekkevidde. Grensehandelen i Charlottenberg kan nås i løpet av en time.

Seterstøa har offentlig kommunikasjon med buss. Nærmeste bussholdeplass er Seterstøa, som ligger like ved boligen. Med bil fra Seterstøa tar det ca. 7 minutter til Opakermoen, 10 minutter til Årnes, 14 minutter til Vormsund, 32 minutter til Jessheim og 41 minutter til Oslo Lufthavn og 59 minutter til Oslo.

## Parkering

Biloppstillingsplasser på fellestomt.

## 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: 2987,3 m<sup>2</sup>

Fellestomt for de fire seksjonene. Tre seksjoner i huset hvor leiligheten ligger og siste seksjon i bolighuset innenfor.

## Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Foreligger ikke iht Nes kommune. Kommunen har ingen dokumentasjon på når bygningen er oppført. Angitt byggeår er hentet fra tidligere markedsføring av boligen. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra Nes kommune og godkjent planløsning kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det finnes tegninger i forbindelse med seksjonering med noe avvik fra dagens løsning.

- To av dagens soverom er på tegninger ett stort soverom.

- Deler av kjøkken er i dag gang og vaskerom/bod.

- Soverom ved kjøkken er registrert som arbeidsrom.

- Enkelte dører er flyttet.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Seksjoneringen er vedlagt i prospekt.

## Innhold

## Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

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.

## Fellesarealer og rettigheter til

## bruk

Det disponeres en bod i tilbygg på 31 kvm og en bod i uthus/anneks på 33 kvm. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke er tilleggsseksjonert og er fellesareal som disponeres i henhold til selgers opplysninger.

## Bygningssakkyndigs kommentar til

## arealoppmåling

Målt takhøyde i 3.etasje fra 0.79 m - 3.18 m.

3.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

# Standard

Hvitevarer: Hvitevarer følger ikke med mindre dette er spesifisert i salgsoppgave.

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: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Ingen membran under varmtvannsbereder på bad. Sikkerhetsventil har tidligere røket og blitt lekkasje ned til nabo. Dette er utbedret. Byttet ventil, montert ekspansjonstank på anlegget. Målt trykk, byttet trykkreguleringsventil i kjeller. Utført av rørlegger. Ligger i boligmappe.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: Rep varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: A. Aulie

Arbeid byggemeldt: Nei

Membran/ tettesjikt/ sluk oppgradert/ fornyet: Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært Beskrivelse: Byttet defekt trykkreguleringsventil på inntak i kjeller, montert ekspansjonstank på anlegget til 3. etasje. Arbeid utført av: A. Aulie

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja Beskrivelse: Usikker på tilstand. Ut ifra forklaring fra naboer er dreneringsjobb utført av faglært og er ikke utført på riktig måte.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe (f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende)? Svar: Ja Beskrivelse: Fyringsforbud pga manglende stige på taket

til det nyeste påbygget (bod i 1. etasje). Dette ble ordnet med stigen tilhørende sameie.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja Beskrivelse: Mus på loft. Ikke hatt noe mus inne hos oss. Kan av og til høres i taket.

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? Ja. Jernbanen skal ha mulighet til å disponere deler av tomta om nødvendig.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Takstmann har vært og inspisert. Også blitt vurdert for skader etter lekkasje ned i 2. etasje. Utbedret.

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)? Ja. Privat avtale om inndeling av tomt. Og løse bygg på tomt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Burde males og byttes noe dårlig panel utvendig.

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? Ja. Mus.

## Byggemåte

Boligbygg over 3 plan, loft og kjelleretasje. Huset har saltak tekket med taksten, sannsynligvis støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset (sannsynligvis behandlet med linoljemaling) trepanel isolert etter eldre 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 sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se fullstendig rapport inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at ett vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og at samtlige vindusforinger og gerikter har behov for behandling i nær fremtid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og sikre fortsatt god funksjon. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte av vinduene i 2.etasje og 1.etasje er i ganske dårlig forfatning, men disse er tilhørende andre seksjonseiere. Tilstanden på disse vinduene kan påvirke helhetsinntrykket av bygget, og det anbefales at seksjonseierne vurderer nødvendig vedlikehold eller utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, dør inn til bod og ned til trappeoppgang subber noe i karm, innerdører og ytterdører fremstår med noe bruksslitasje. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Enkelte dører kan ha behov for justering eller lett sliping for å sikre god funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen slik at eventuelle skjevheter eller økt slitasje kan utbedres før det oppstår større problemer.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong:

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

Terrassebord fremstår i grei stand, det er stedvis slitemerker på overflaten, noe svertesopp på rekkverk og fuktmerker på håndrekk. TG2 Det anbefales å vaske og eventuelt behandle overflatene med egnet middel for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på terrassekonstruksjonen.

8.1 Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himlinger og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er ingen synlige tegn til alvorlige skader, men overflater bærer preg av daglig bruk og alminnelig slitasje. Det kan på sikt være behov for oppgradering eller vedlikehold for å bevare funksjon og levetid. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. Dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet, kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør på badet har mangelfullt fall, noe som kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for tilstopping. I tillegg fremstår rørinnføringen i vegg som ufagmessig utført, og det anbefales at dette vurderes nærmere av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre fremtidige lekkasjer eller skader.

10.5

Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere baderomsvifte på badet. God ventilasjon på badet er avgjørende for å forhindre fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Ved oppgradering av badet bør det derfor vurderes om eksisterende ventilasjonsløsning er tilstrekkelig, og om det er behov for å installere en mer effektiv baderomsvifte for å sikre optimal luftutskiftning. Dette bidrar til å forlenge levetiden på overflater og installasjoner, samtidig som det gir et behagelig miljø for brukerne.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2 Det er et krav om minimum 10 mm luftspalte mellom dørblad og terskel for å sikre god luftgjennomstrømning, noe som er viktig for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på badet og forebygge fuktproblemer. Det anbefales at dette utbedres for å møte dagens krav og sikre et sunt inneklima. Kjøkkenventilatorene fremstår i fra eldre dato, det ble avdekket at avtrekksrør er festet med pakketeip. TG2 Dette er ikke en forskriftsmessig måte å feste ventilasjonsrør på, og det gir økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere både ventilator og tilhørende rørføring, slik at det benyttes tette og varige materialer, og at installasjonen utføres etter gjeldende standarder for å sikre god og sikker avtrekksventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling fremstår med bruksslitasje, det er avflassing av maling på vegger etter tidligere vannlekkasje, det gjøres også oppmerksom på at vegger sannsynligvis ikke har membran under veggpanel. TG3 På grunn av den observerte slitasjen og manglende membran, er det økt fare for fuktskader og følgeskader som mugg og sopp. For å redusere risikoen anbefales

det å utbedre veggflatene, samt sikre at det etableres god fuktsperre ved videre bruk. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater, med noe fall til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på enkelte områder av gulvet, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene, slik at vann ledes effektivt mot sluk og man unngår unødvendig belastning på konstruksjonen.

Flisegulvet fremstår i ok stand, flisene er ikke anbefalt for bruk på badegulv da dem er grove i overflaten og fugene ligger lavt nede mellom flisene. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran på gulv bak toalettet. TG3 Man må være oppmerksom på at manglende membran kan føre til økt fare for vanninntrengning og fuktskader, spesielt ved gjentatt bruk av vanninstallasjoner eller ved lekkasjer. Det må etableres membran under fliser eller andre tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt over tid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Gulvet er sannsynligvis støpt opp på ett vinylbelegg fra ukjent år. Under inspeksjon av sluket avdekkes det at belegg ikke er montert riktig under klemring i sluket. TG3 Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eventuelle

vannansamlinger rundt sluket. Det anbefales at dette utbedres slik at tettheten rundt sluket blir ivaretatt i henhold til gjeldende krav. Det er sannsynligvis ikke membran under panelvegger og det er ikke membran under flisens ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. TG3 Dette innebærer at området er ekstra utsatt for fuktinntrenging dersom det oppstår lekkasjer eller søl fra disse installasjonene. For å sikre lang levetid og redusere faren for følgeskader, må det også etableres membran på disse utsatte områdene. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11 Det ble ikke avdekket noen avdrypp fra bereder på befaringsdagen, men berederen er plassert på badet der det ikke er membran under gulvet og det er ikke montert en vannstopper til berederen. TG3 Dette innebærer økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, siden vann ikke vil ledes sikkert bort fra rommet. Det anbefales derfor at det installeres vannstopper og vurderes etablering av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Seterstøavegen 925, 2150 ÅRNES

Gnr. 142, bnr. 13, snr. 2, ideell andel 1/1  
i Nes kommune.

## Selger

Sigurd Berg-Hansen og Celine Olsen Abrahamsrud

## Sameie

Sameiet Seterstøaveien 925 927 og 929

Organisasjonsnummer: 928308871

SAMEIET SETERSTØAVEIEN 925, 927 OG 929 består av tre seksjoner i bygningen hvor leiligheten ligger samt boligen 'bak'.

Sameiet består av fire enheter. Det er gnr 142 og bnr 13 , seksjon 1 - 3 er i bygget, seksjon 4 er separat bolighus. Seksjonsbrøken er 1/4 hver av sameiet. Det er ikke laget noen husordensregler eller årsregnskap for sameiet. Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjons bruksenhet, men som gjelder byggene eller det utvendige areal som er tillagt disse seksjonene, må forventes deles mellom seksjonseierne. Megler har ikke fått oversendt vedtektene og er ikke kjent med innholdet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det må påregnes kostnader til vedlikehold av bygningsmassen.

## Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

## Oppvarming

Eiendommen varmes opp via elektrisitet og vedovn. Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe i stue ikke fungerer.

## Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Ikrafttredelse: 19.03.2024

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3228/>

dokumenter/532/

Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.

03.24.pdf

Delarealer

Delareal 1 688 m

KP Angitt Hensyn: Hensyn landskap

KP Hensynsonenavn: Hensynssone flom

Delareal 2 987 m

KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø

KP Hensynsonenavn: Seterstøa stasjon

Delareal 2 987 m

Arealbruk - LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

## Tinglyste heftelser

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

3228/142/13/2:

10.06.1963 - Dokumentnr: 1962 - Bestemmelse om

vannledn.

RETTIGHETSHAVER:Skogbygda Vannverk AL.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:142 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

-Skogbygda Vannverk A/L har rett til å legge vannledninger med nødvendige kummer over eiendommen. Vannverket har rett til å føre tilsyn med ledningene og utføre nødvendig vedlikehold.

13.09.1978 - Dokumentnr: 5693 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER:Norges Statsbaner.

Overført fra: Knr:3228 Gnr:142 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

- Norges Statsbaner har rett å benytte parsellen for adkomst til sine tilstøtende arealer.

30.12.2021 - Dokumentnr: 1630442 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles avløpsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

- Sameiet som består av 4 seksjoner har felles

avløpsanlegg på gbnr. 142/13. Det fremgår av tinglyst erklæring at nåværende og fremtidige hjemmelshavere til eiendommene har rett til å anlegge og gjøre bruk av anlegget. De skal sammen forestå nødvendig drift, vedlikehold og utskiftning av anlegget etter behov. Hver eiendom har ansvar for like store deler av kostnadene til anlegget.

19.04.1988 - Dokumentnr: 990029 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.142 BNR.13

GNR.142 BNR.39

Overført fra: Knr:3228 Gnr:142 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 7348 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

- Eiendommen ble seksjonert i tre seksjoner; to leiligheter og frittstående bolig. Det fremgår at tomt med de til enhver bestående uthus og innretninger fellesareal, kjeller er fellesareal og trappeoppgang i 2.etasje er fellesareal for snr. 1 og 2.

03.10.1994 - Dokumentnr: 6797 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

03.10.1994 - Dokumentnr: 6797 - Resek/endring formål/

brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

- Av tinglyst reseksjonering fremgår det at det ble laget en boligseksjon i 1.etasje (tidligere fellesareal). Tidligere var det 2 leiligheter i bygget samt en frittstående bolig. Eierbrøken for snr. 2 har dermed blitt angitt til 1/4.

01.01.2020 - Dokumentnr: 922176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:142 Bnr:13 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 254888 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:142 Bnr:13 Snr:2

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 felles privat renseanlegg for seksjonene. Det er tatt opp lån for etablering av renseanlegget og kjøper forplikter seg til videre nedbetaling av renseanlegg for sin seksjon. Det må beregnes serviceavgift i fremtiden på renseanlegget.

## Utleie

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

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

## Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

# Kontrakts-

# grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

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

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

## Lovanvendelse

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

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

selger.

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

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

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

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

Avtalerettslig  
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk

bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 37.000

Tilrettelegging: kr 18.000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

#### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 216,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

I tillegg kommer kostnad til visninger utover inkl. visninger.

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

#### Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

09.02.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

SETERSTØAVEGEN 925

# VEDLEGG

EIERSKIFTERAPPORT™

LEILIGHET I SMÅHUS

Seterstøavegen 925, 2150 Årnes



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 0  | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 5  | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 4  | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 10 | 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:142, Bnr: 13                               |
| Hjemmelshaver:        | Sigurd Berg-Hansen og Celine Olsen Abrahamsrud |
| Seksjonsnr:           | 2                                              |
| Festenr:              | -                                              |
| Andelsnr:             | -                                              |
| Tomt:                 | Felleseie tomt 2 987 m²                        |
| Konsesjonsplikt:      | Nei                                            |
| Adkomst:              | PRIVAT                                         |
| Vann:                 | OFFENTLIG                                      |
| Avløp:                | PRIVAT                                         |
| Regulering:           | LNRF Id 2021021                                |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 11 038,03 i 2025                            |
| Forsikringsforhold:   | Ikke fremlagt                                  |
| Ligningsverdi:        | Fastsettes av skatteetaten                     |
| Byggeår:              | ca 1882                                        |

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:  | 17.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                 | Overskyte og 6 plussgrad.<br>Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.                                                                                                                                                |
| Forutsetninger: | Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiennner o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer. |

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

|                            |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| Oppdragsgiver:             | Sigurd Berg-Hansen og Celine Olsen Abrahamsrud |
| Tilstede under befaringen: | Sigurd Berg-Hansen                             |
| Fuktmåler benyttet:        | MMS3 PROTIMETER                                |

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og noe kupert natur tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over 3 plan, loft og kjelleretasje. Huset har saltak tekket med taksten, sannsynligvis støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset (sannsynligvis behandlet med linoljemaling) trepanel isolert etter eldre 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 sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i ok stand, det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, som råteskade på ytterkledning, manglende membran på badet og manglende drenering. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utluffing for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe (defekt) på stue, og panelovner på enkelte rom.

Boligselskap: Ikke fremlagt  
Organisasjonsnr: Ikke fremlagt

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringsskjema 11.01.2026
- Megler (kommunale opplysninger) 05.01.2026
- Byggetegning av tilbygg

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

Vegger: Malte flater, lakkerte flater og fliser.

Tak/himlinger: Malte - og lakkerte flater.

Gulv: Parkett, furu, belegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré/trappeoppgang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og bod.

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, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, knirk og slitemerker på gulvoverflaten, og små merker i tak/himlinger. Det vurderes å har normal bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det gjøres oppmerksom på det er synlig skeivheter på gulv og tak/himlinger som er å forvente av boliger med denne alder og bruk.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-e: Eksternt bruksareal
- BRA-b: Innglasset balkong
- TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 3.etasje    | 94    |       |       | 7   |
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 94    | 0     | 0     | 7   |
| SUM BRA     | 0     |       |       |     |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:            | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|
| Bod i tilbygg      |       | 31    |       |     |
| Bod i uthus/anneks |       | 33    |       |     |
|                    |       |       |       |     |
| SUM BYGNING        | 0     | 64    | 0     | 0   |
| SUM BRA            | 64    |       |       |     |

BRA-i:

94 m2.  
3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

BRA-e:

64 m2.  
1.etasje: Bod i tilbygg.  
1.etasje: Bod i uthus/anneks.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 94 m2.  
3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

BRA-e: 64 m2.  
1.etasje: Bod i tilbygg.  
1.etasje: Bod i uthus/anneks.

BRA-b 0 m2.

Sum BRA: 158 m2.  
3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.  
1.etasje: Bod i tilbygg.  
1.etasje: Bod i uthus/anneks.

TBA: 7 m2.  
3.etasje: Balkong.

P-rom: 91 m2.  
3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og kjøkken.

S-rom: 3 m2.  
3.etasje: Bod.

Målt takhøyde i 3.etasaje fra 0.79 m - 3.18 m.

3.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).  
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.  
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.  
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.  
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
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.  
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.  
Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset tilgang til boden i uthuset under befaringen, noe som kan ha påvirket nøyaktigheten på oppmålingen og inspeksjonen. Eventuelle avvik i arealberegningen kan derfor forekomme, og det anbefales å foreta en ny oppmåling og inspeksjon dersom boden ryddes og tilgang forbedres.

GARASJE / UTHUS:

Leiligheten disponerer biloppstillingsplasser på sameiets gårdsplass.

Bod i tilbygg.  
Bod i uthus/anneks.

Det settes ikke tilstandsgrad på sekundære bygninger og bodene fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at bodene ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av bodene håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

Det gjøres oppmerksom på at bodene er i ganske dårlig forfatning og har ikke noen vesentlig teknisk verdi. Tilstanden tilsier at de kun bør benyttes til enkel lagring, og det må påregnes utbedring eller utskiftning dersom de skal ha annen funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.  
Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/01/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.  
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.  
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.  
Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.  
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.  
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.  
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur fra byggeår uten synlig grunnmursplast.  
Grunnmurene er fra byggeår, det er synlige setningssprekker, riss og avflassing av maling og puss. Dette tyder på at grunnmuren har vært utsatt for bevegelse over tid, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner. Videre anbefales det å følge opp utviklingen av sprekkenes og vurdere utbedring for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring. Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur som må påberegnes å utbedres i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på drenering og grunnmur da det anses som sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

**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.

EIERSKIFTERAPPORT™



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypkjeller. Se punkt 9.1 kjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på flere sider av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.  
Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

Det settes ikke tilstandgrad på utvendig terreng da det anses som sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

**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 påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (linoljemaling) trepanel fra byggeåret isolert etter eldre krav.

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

Ytterkledningen fremstår i ganske dårlig forfatning, det er råteskade på nedre del av panelkledning, avflassing, synlig linoljeblærer, svertesopp, manglede luftespalte under ytterkledning. Dette medfører økt risiko for videre skade i trekonstruksjonen, og det anbefales å vurdere utskifting eller omfattende utbedring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Regelmessig vedlikehold og kontroll bør også iverksettes for å forhindre ytterligere skade.

Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskifting av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig ytterkledning da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

**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 2 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 og ett koblet vindu på kjøkkenet med enkelt glass sannsynligvis fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer i boenheten 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.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at ett vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og at samtlige vindusforinger og gerikter har behov for behandling i nær fremtid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og sikre fortsatt god funksjon.

Det gjøres også oppmerksom på at enkelte av vinduene i 2.etasje og 1.etasje er i ganske dårlig forfatning, men disse er tilhørende andre seksjonseiere. Tilstanden på disse vinduene kan påvirke helhetsinntrykket av bygget, og det anbefales at seksjonseierne vurderer nødvendig vedlikehold eller utbedring.

Under funksjonstest av rømningsvindu på kjøkkenet avdekkes det at vinduet når det åpnes helt butter i kabelen utvendig for inntakstrømmen til boligen og at vinduet ikke holder kravet for brannsikre vinduer. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år. (ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige behandlet fyllingsdører fra ukjent år.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, dør inn til bod og ned til trappeoppgang subber noe i karm, innerdører og ytterdører fremstår med noe bruksslitasje. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Enkelte dører kan ha behov for justering eller lett sliping for å sikre god funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen slik at eventuelle skjevheter eller økt slitasje kan utbedres før det oppstår større problemer.

**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.

EIERSKIFTERAPPORT™



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med takstein fra ukjent år.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til kaldtloftet.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mosevekster på taksteinene. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent år.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

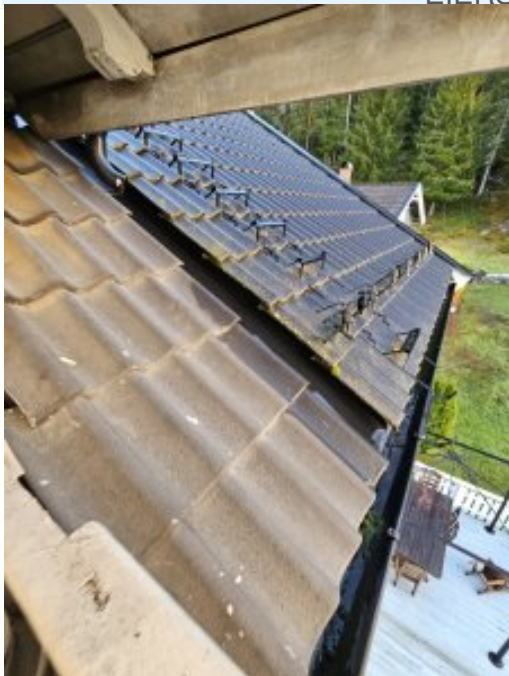
Det er ikke satt tilstandsgrad på yttertak, takrenner og nedløp da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

**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 byggeåret.  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med glatt takstein fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til kaldtloftet.  
Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv. Dette innebærer at deler av undertaket ikke lot seg inspisere nærmere, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller mangler på de utilgjengelige områdene.

Undertaket fremstår som fra byggeåret, det er fuktskjolder og saltutslag stedvis i undertaket og noe rundt skorsteinen. Dette indikerer at det kan ha vært lekkasjer eller kondensproblemer over tid, noe som gir økt risiko for råte og soppdannelse. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt utbedre undertaket for å hindre ytterligere skader.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertaket da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Teglskorstein sannsynligvis i fra byggeår er kledd med plastbelagt stål på nedre del av skorsteinen over tak. Skorsteinene fremstår i grei stand, men det festet hyller på skorsteinen inne i boden.  
Det bør vurderes om hyllene kan påvirke skorsteinens funksjon eller sikkerhet, spesielt med tanke på eventuell belastning eller festemetode. Ved tvil anbefales det å konsultere fagperson for å sikre at monteringen ikke medfører risiko for skade eller brannfare. Det fremlegges ingen dokumentasjon om tilsyn eller montering. TGIU

Peisovn på stue fra ukjent år.  
Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:  
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.  
Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i bod i 3.etasje.  
Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det gjøres oppmerksom på at loftkonstruksjonen kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv. Dette innebærer at deler av loftet ikke lot seg inspisere nærmere, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller mangler på de utilgjengelige områdene.

Loftet fremstår som fra byggeåret, det er fuktskjolder og saltutslag stedvis i undertaket og noe rundt skorsteinen. Dette indikerer at det kan ha vært lekkasjer eller kondensproblemer over tid, noe som gir økt risiko for råte og soppdannelse. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt utbedre undertaket for å hindre ytterligere skader.

Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen stedvis.  
Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen med tid. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Det kan det være hull i isolasjonen som skaper fuktighet, noe som kan medføre til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres.

Det er ikke satt tilstandsgrad på loftet da det anses son en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 7 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 90cm.  
Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.  
Terrassebord fremstår i grei stand, det er stedvis slitemerker på overflaten, noe svertesopp på rekkverk og fuktmerker på håndrekker. TG2 Det anbefales å vaske og eventuelt behandle overflatene med egnet middel for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på terrassekonstruksjonen.

**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.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser og malt trepanel.  
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra flere årganger inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbereder, se punkt 10.2

Veggfliser og tak/himling fremstår med bruksslitasje, det er avflassing av maling på vegger etter tidligere vannlekkasje, det gjøres også oppmerksom på at vegger sannsynligvis ikke har membran under veggpanel. TG3 På grunn av den observerte slitasjen og manglende membran, er det økt fare for fuktskader og følgeskader som mugg og sopp. For å redusere risikoen anbefales det å utbedre veggflatene, samt sikre at det etableres god fuktsperre ved videre bruk.

Baderomsinnredningen er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

**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 3** 7.1.2 Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra ukjent år.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater, med noe fall til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på enkelte områder av gulvet, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene, slik at vann ledes effektivt mot sluk og man unngår unødvendig belastning på konstruksjonen.

Flisegulvet fremstår i ok stand, flisene er ikke anbefalt for bruk på badegulv da dem er grove i overflaten og fugene ligger lavt nede mellom flisene. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran på gulv bak toalettet. TG3 Man må være oppmerksom på at manglende membran kan føre til økt fare for vanninntrengning og fuktskader, spesielt ved gjentatt bruk av vanninstallasjoner eller ved lekkasjer. Det må etableres membran under fliser eller andre tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt over tid.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulvet er sannsynligvis støpt oppå ett vinylbelegg fra ukjent år. Under inspeksjon av sluket avdekkes det at belegg ikke er montert riktig under klemring i sluket. TG3 Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eventuelle vannansamlinger rundt sluket. Det anbefales at dette utbedres slik at tettheten rundt sluket blir ivaretatt i henhold til gjeldende krav.

Det er sannsynligvis ikke membran under panelvegger og det er ikke membran under flisens ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. TG3 Dette innebærer at området er ekstra utsatt for fuktinntrenging dersom det oppstår lekkasjer eller søl fra disse installasjonene. For å sikre lang levetid og redusere faren for følgeskader, må det også etableres membran på disse utsatte områdene.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til bad, da rør føres igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



8. Kjøkken  
8.1 Kjøkken  
TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent år?  
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt trepanel. Malte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.  
Tak/himling: Malt trepanel.  
Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken sannsynligvis i fra 90 tallet som inneholder:  
- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer  
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri  
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.  
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.  
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv, tak/himlinger og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er ingen synlige tegn til alvorlige skader, men overflater bærer preg av daglig bruk og alminnelig slitasje. Det kan på sikt være behov for oppgradering eller vedlikehold for å bevare funksjon og levetid.

Det er ikke montert vannstopper eller watguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å monterte i nær fremtid. Dette var ikke ett krav på oppføringtidspunktet, kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Watguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

**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.



9. Rom under terreng  
9.1 Kjeller  
TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjelleretasjen ble ikke inspisert på befaringsdagen, grunnet at hjemmelshaver ikke hadde tilgang til kjellerlåsen. Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon i kjelleretasjen for potensielle kjøpere så snart adkomst kan sikres, selv om det anses som sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. Eventuelle forhold i denne delen av boligen er ikke vurdert i denne rapporten.

Merknader:

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Se punkter 9.1.1

Merknader:

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Se punkter 9.1.1

Det gjøres oppmerksom på det kan være fukt i kjelleretasjen, da det ikke er synlig grunnmursplast eller drenering. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig kontroll av kjellerens fuktforhold av kvalifisert fagperson. Dette vil kunne gi bedre dokumentasjon på eventuelle behov for tiltak, og sikre at skjulte problemer blir avdekket på et tidlig tidspunkt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år?  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk i på bad
- Stoppekran plassert på under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Utekran. Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller manglende vanntrykk. Men utekran anses som en del av sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

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

Avløpsrør på badet har mangelfullt fall, noe som kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for tilstopping. I tillegg fremstår rørinnføringen i vegg som ufagmessig utført, og det anbefales at dette vurderes nærmere av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre fremtidige lekkasjer eller skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er inspisert isolasjon rundt rør inne i veggene, da dette krever destruktive inngrep i konstruksjonen. Noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Dette betyr at det kan være forhold knyttet til isolasjon eller potensielle kuldebroer som ikke er avdekket, og som først vil kunne avklares ved en mer inngående undersøkelse. Dersom det skulle oppstå problemer relatert til kondens eller frost, anbefales det å foreta nærmere kontroll av rørenes plassering og isolasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år?  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 113 L plassert på bad.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje fra varmtvannsbereder som har blitt utbredt. Men det fremlegges ingen dokumentasjon på utbedringen. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på hva som er gjort av utbedringer etter lekkasjen, samt at det vurderes å gjennomføre en grundigere kontroll av berederen for å sikre at eventuelle følgeskader er utbedret. Uten slik dokumentasjon eller kontroll kan det være vanskelig å avdekke om skadene er tilstrekkelig håndtert og om det fortsatt kan være risiko for nye lekkasjer.

Det ble ikke avdekket noen avdrypp fra bereder på befaringsdagen, men berederen er plassert på badet der det ikke er membran under gulvet og det er ikke montert en vannstopper til berederen. TG3 Dette innebærer økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, siden vann ikke vil ledes sikkert bort fra rommet. Det anbefales derfor at det installeres vannstopper og vurderes etablering av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

EIERSKIFTERAPPORT™

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



**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent år?

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe (defekt) på stue, og panelovner på enkelt rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt inneklima.

Hjemmelshaver opplyser at varmepumpe er defekt eller har behov for service. Det skal utføres service på varmepumpen før salg opplyser hjemmelshaver. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på gjennomført service eller eventuell reparasjon av varmepumpen før overtakelse, slik at ny eier har trygghet for at anlegget fungerer som det skal. Dersom det viser seg at varmepumpen ikke lar seg reparere, bør alternativ oppvarmingsløsning vurderes. Dette er særlig viktig med tanke på både komfort og energieffektivitet i boligen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.  
Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.  
Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™



**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år?  
Det var sist inspisert i ukjent år?  
Det var rengjort i ukjent år?  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det anbefales å montere baderomsvifte på badet. God ventilasjon på badet er avgjørende for å forhindre fuktskader, mugg og dårlig innelima. Ved oppgradering av badet bør det derfor vurderes om eksisterende ventilasjonsløsning er tilstrekkelig, og om det er behov for å installere en mer effektiv baderomsvifte for å sikre optimal luftutskifting. Dette bidrar til å forlenge levetiden på overflater og installasjoner, samtidig som det gir et behagelig miljø for brukerne.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2 Det er et krav om minimum 10 mm luftspalte mellom dørbord og terskel for å sikre god luftgjennomstrømning, noe som er viktig for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på badet og forebygge fuktproblemer. Det anbefales at dette utbedres for å møte dagens krav og sikre et sunt innelima.

Kjøkkenventilatorene fremstår i fra eldre dato, det ble avdekket at avtrekksrør er festet med pakketeip. TG2 Dette er ikke en forskriftsmessig måte å feste ventilasjonsrør på, og det gir økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere både ventilator og tilhørende rørføring, slik at det benyttes tette og varige materialer, og at installasjonen utføres etter gjeldende standarder for å sikre god og sikker avtrekksventilasjon.

Generelt:

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

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

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



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år?

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg inne i skapet på kjøkkenet:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 7 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.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Mye av det elektriske anlegget i boligen fremstår som ufagmessig utført, det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig, varmtvannsbereder er ikke tilkoblet en fast koblingsboks med egen servicebryter, sikringsskapet er ikke brannisolerte o.l. I tillegg mangler det dokumentasjon på utført arbeid, og det er ikke tydelig om elektriske installasjoner er kontrollert av kvalifisert fagpersonell. For å ivareta sikkerheten anbefales det at en autorisert elektriker gjennomgår hele anlegget, retter opp i avvikene og sørger for at alt arbeid er i samsvar med gjeldende forskrifter. Dette er viktig for å redusere risiko for brann og sikre et trygt bomiljø.

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det gjøres oppmerksom på at brannapparatet er fra 2007 og er over 10 år gammelt. Brannapparat skal ikke overstige 10 år. Det anbefales derfor at brannapparatet byttes ut snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet i boligen. Dette er viktig for å oppfylle gjeldende krav og for å forebygge risiko ved en eventuell brann.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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™

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur og tilleggsbygg som anneks og uthus.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigatest for boligen.

Under funksjonstest av rømningsvindu på kjøkkenet avdekkes det at vinduet når det åpnes helt butter i kabelen utvendig for inntakstrømmen til boligen og at vinduet ikke holder kravet for brannsikre vinduer. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekker på veggside i trappeløpet og stedvis er håndrekken montert for langt ned. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Ingen membran under varmtvannsbereder på bad. Sikkerhetsventil har tidligere røket og blitt lekkasje ned til nabo. Dette er utbedret. Byttet ventil, montert ekspansjonstank på anlegget. Målt trykk, byttet trykkreguleringsventil i kjeller. Utført av rørlegger. Ligger i boligmappe.
- Byttet defekt trykkreguleringsventil på inntakt i kjeller, montert ekspansjonstank på anlegget til 3 etasje.
- Usikker på tilstand. Ut ifra forklaring fra naboer er dreneringsjobb utført av ufaglært og er ikke utført på riktig måte.
- Fyringsforbud pga manglene stige på taket til det nyeste påbygget (bod i 1. etasje). Dette ble ordnet med stigen tilhørende sameie.
- Mus på loft. Ikke hatt noe mus inne hos oss. Kan av og til høres i taket.
- Jernbanen skal ha mulighet til å disponere deler av tomta om nødvendig.
- Privat avtale om inndeling av tomt. Og løse bygg på tomt.
- Burde males og byttes noe dårlig panel utvendig.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at ett vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og at samtlige vindusforinger og gerikter har behov for behandling i nær fremtid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og sikre fortsatt god funksjon.</p> <p>Det gjøres også oppmerksom på at enkelte av vinduene i 2.etasje og 1.etasje er i ganske dårlig forfatning, men disse er tilhørende andre seksjonseiere. Tilstanden på disse vinduene kan påvirke helhetsinntrykket av bygget, og det anbefales at seksjonseierne vurderer nødvendig vedlikehold eller utbedring.</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, dør inn til bod og ned til trappeoppgang subber noe i karm, innerdører og ytterdører fremstår med noe bruksslitasje. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Enkelte dører kan ha behov for justering eller lett sliping for å sikre god funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen slik at eventuelle skjevheter eller økt slitasje kan utbedres før det oppstår større problemer.</p> |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | <p>Balkong:<br/>Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.</p> <p>Terrasebord fremstår i grei stand, det er stedvis slitemerker på overflaten, noe svertesopp på rekkverk og fuktmerker på håndrekker. TG2 Det anbefales å vaske og eventuelt behandle overflatene med egnet middel for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på terrassekonstruksjonen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | <p>Vegger, gulv, tak/himlinger og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er ingen synlige tegn til alvorlige skader, men overflater bærer preg av daglig bruk og alminnelig slitasje. Det kan på sikt være behov for oppgradering eller vedlikehold for å bevare funksjon og levetid.</p> <p>Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. Dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet, kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | <p>Avløpsrør på badet har mangelfullt fall, noe som kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for tilstopping. I tillegg fremstår rørinnføringen i vegg som ufagmessig utført, og det anbefales at dette vurderes nærmere av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre fremtidige lekkasjer eller skader.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

EIERSKIFTERAPPORT™

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.</p> <p>Det anbefales å montere baderomsvifte på badet. God ventilasjon på badet er avgjørende for å forhindre fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Ved oppgradering av badet bør det derfor vurderes om eksisterende ventilasjonsløsning er tilstrekkelig, og om det er behov for å installere en mer effektiv baderomsvifte for å sikre optimal luftutskiftning. Dette bidrar til å forlenge levetiden på overflater og installasjoner, samtidig som det gir et behagelig miljø for brukerne.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2 Det er et krav om minimum 10 mm luftspalte mellom dørblad og terskel for å sikre god luftgjennomstrømning, noe som er viktig for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på badet og forebygge fuktproblemer. Det anbefales at dette utbedres for å møte dagens krav og sikre et sunt inneklima.</p> <p>Kjøkkenventilatorene fremstår i fra eldre dato, det ble avdekket at avtrekksrør er festet med pakketeip. TG2 Dette er ikke en forskriftsmessig måte å feste ventilasjonsrør på, og det gir økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere både ventilator og tilhørende rørføring, slik at det benyttes tette og varige materialer, og at installasjonen utføres etter gjeldende standarder for å sikre god og sikker avtrekksventilasjon.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

EIERSKIFTERAPPORT™

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | <p>Veggfliser og tak/himling fremstår med bruksslitasje, det er avflassing av maling på vegger etter tidligere vannlekkasje, det gjøres også oppmerksom på at vegger sannsynligvis ikke har membran under veggpanel. TG3 På grunn av den observerte slitassen og manglende membran, er det økt fare for fuktskader og følgeskader som mugg og sopp. For å redusere risikoen anbefales det å utbedre veggflatene, samt sikre at det etableres god fuktsperre ved videre bruk.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | <p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater, med noe fall til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på enkelte områder av gulvet, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene, slik at vann ledes effektivt mot sluk og man unngår unødvendig belastning på konstruksjonen.</p> <p>Flisegulvet fremstår i ok stand, flisene er ikke anbefalt for bruk på badegulv da dem er grove i overflaten og fugene ligger lavt nede mellom flisene. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran på gulv bak toalettet. TG3 Man må være oppmerksom på at manglende membran kan føre til økt fare for vanninntrengning og fuktskader, spesielt ved gjentatt bruk av vanninstallasjoner eller ved lekkasjer. Det må etableres membran under fliser eller andre tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt over tid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <p>Gulvet er sannsynligvis støpt oppå ett vinylbelegg fra ukjent år. Under inspeksjon av sluket avdekkes det at belegg ikke er montert riktig under klemring i sluket. TG3 Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eventuelle vannansamlinger rundt sluket. Det anbefales at dette utbedres slik at tettheten rundt sluket blir ivaretatt i henhold til gjeldende krav.</p> <p>Det er sannsynligvis ikke membran under panelvegger og det er ikke membran under flisens ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. TG3 Dette innebærer at området er ekstra utsatt for fuktinntrenging dersom det oppstår lekkasjer eller søl fra disse installasjonene. For å sikre lang levetid og redusere faren for følgeskader, må det også etableres membran på disse utsatte områdene.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>                                                                                                                                                                        |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

EIERSKIFTERAPPORT™

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11</p> <p>Det ble ikke avdekket noen avdrypp fra bereder på befaringsdagen, men berederen er plassert på badet der det ikke er membran under gulvet og det er ikke montert en vannstopper til berederen. TG3 Dette innebærer økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, siden vann ikke vil ledes sikkert bort fra rommet. Det anbefales derfor at det installeres vannstopper og vurderes etablering av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> |
|  | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.

04250020

Selger 1 navn

Celine Olsen Abrahamsrud

Selger 2 navn

Sigurd Berg-Hansen

Gateadresse

Seterstøavegen 925

Poststed

ARNES

Postnr

2150

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 04250020

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen membran under varmtvannsbereder på bad. Sikkerhetsventil har tidligere røket og blitt lekkasje ned til nabo. Dette er utbedret. Byttet ventil, montert ekspansjonstank på anlegget. Målt trykk, byttet trykkreguleringsventil i kjeller. Utført av rørlegger. Ligger i boligmappe

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rep varmtvannsbereder.

Arbeid utført av

A.Aulie

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet defekt trykkreguleringsventil på inntakt i kjeller, montert ekspansjonstank på anlegget til 3 etasje.

Arbeid utført av

A. Aulie

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på tilstand. Ut ifra forklaring fra naboer er dreneringsjobb utført av ufaglært og er ikke utført på riktig måte.

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

Beskrivelse

Fyringsforbud pga manglene stige på taket til det nyeste påbygget (bod i 1. etasje). Dette ble ordnet med stigen tilhørende sameie

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loft. Ikke hatt noe mus inne hos oss. Kan av og til høres i taket

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 04250020

14

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

☒ Nei☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Jernbanen skal ha mulighet til å disponere deler av tomta om nødvendig

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

Beskrivelse

Takstmann har vært og inspisert. Også blitt vurdert for skader etter lekkasje ned i 2. etasje. Utbedret.

24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Privat avtale om inndeling av tomt. Og løse bygg på tomt.

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

Beskrivelse

Burde males og byttes noe dårlig panel utvendig.

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

Beskrivelse

Mus

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: COA, SB

3

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Initialer selger: COA, SB

4

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|--------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Celine Abrahamsrud | 85cbc4e64b18ff055d04d6ce59c7ff057e449096 | 11.01.2026 23:16:38 UTC | Signer authenticated by One time code |
| Sigurd Berg Hansen | 5869b7f041e6e3389a531d69cc1a1b7e3844c9a1 | 11.01.2026 23:12:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 04250020

- 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>

U t s k r i f t

av Nes bygningsråds forhandlingsprotokoll hva angår sak 171/66 i møte den 6. oktober 1966 hvor 4 av bygningsrådets medlemmer møtte, dessuten 4 av de møtepliktige.

Nedre Munkelién gnr. 142 bnr. 13 og 16.

Fornytt behandling av sak 133/66.

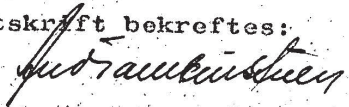
Ref. skriv av 11. aug. 1966 fra N.S.B. til Einar Hansen, Seterstoa, vedr. tilbyggets avstand til nabogrense.

Vedtak:

Under forutsetning av at Einar Hansen oppretter leiekontrakt med N.S.B. på vilkår som antydnet i ovennevnte skriv, finner bygningsrådet å kunne gi en betinget godkjennelse for oppførelse av det omsøkte tilbygg.

Godkjennelsen gjelder for den tid leieavtalen opprettholdes, og søkeren må forplikte seg til å rive eller ombygge tilbygget slik at 4 meters avstand til nabogrense oppnåes, hvis leieavtalen blir oppsagt av en av partene.

Rett utskrift bekreftes:



**NORGES STATSBANER  
OSLO DISTRIKT**

Distriktsjefen  
8  
Telegramadr.: Oslo-distriktet  
Postadr.: Jernbanetorget 1  
Telefon: 42 68 80

Bilag (antall)

Kjøpmann Einar Hansen  
SETERSTØA

Deres ref. og datum

Eget saknr. og ref. bes oppgitt ved svar og forespørsler  
57/66 B A/Zas

Datum

Sak  
LEIE AV GRUNN SETERSTØA

11. AUG. 1966

Vi viser til Deres brev av 25.7. og 28.7.66 og vil meddele at jernbanen for sin del ikke har noe å bemerke til at De oppfører et tilbygg til Deres forretning med en minsteavstand fra vår eiendomsgrense på bare 2,7 m.

Salg eller makeskifte av grunn kan dessverre ikke komme på tale, men vi kan være villig til å leie bort et areal. Arealet, som er på ca 525 m<sup>2</sup>, er vist med grønn farge på vedlagte kopi av stasjonsplanen for Seterstøa.

Leieforholdet vil i tilfelle bli av midlertidig karakter, slik at det kan sies opp med 3 måneders varsel straks jernbanen måtte få behov for arealet til annet formål.

Tomten tillates ikke bebygget og må kun nyttes som gårdsplass.

Leieavgiften vil bli satt til kr. 131,25 pr. år, utregnet etter kr. 0,25 pr. m<sup>2</sup>.

Dersom De er interessert i leie av arealet på de anførte betingelser, imøteser vi nærmere uttalelse herom, hvorefter leiekontrakt vil bli utarbeidet.

*M. Munt*

**NES KOMMUNE, AKERSHUS**

Bygnings- Regulerings- og Oppmålingsvesenet  
Kommuneingeniøren

ARNES.

**U t s k r i f t**

av Nes bygningsråds forhandlingsprotokoll hva angår sak 133/66 i møte 20. juli 1966, hvor 4 av bygningsrådets medlemmer møtte, dessuten 1 av de møtepliktige.

Nedre Munkelien gnr. 142 bnr. 13 og 16.

Byggeanmeldelse dat. 28.6.66 fra ark. Birger A. Finckenhagen som anmelder Einar Hansen som byggherre og Olaf K. Vangen som ansvarshavende, angående tilbygg for utvidelse av tidligere forretningslokaler i eldre bygning.

**Vedtak:** Byggeanmeldelsen godkjennes med Olaf K. Vangen som ansvarshavende for dette arbeide, men under forutsetning av at avstanden til grense mot N. S. B. kan økes til lovens minstekrav ved f. eks. makeskifte - eller der må søkes departementet om dispensasjon.

Rett utskrift bekreftes:

*Frydolf Stuevas*

NES KOMMUNE, AKERSHUS

Bygnings- Regulerings- og Oppmålingsvesenet  
Kommuneingeniøren

ARNES.

7. juli 1966.

Herr kjøpmann Einar Hansen,

S e t e r s t ø a .

DERES REF.:

VÅR REF.:

IS/AT

Tilbygg på forretningsbygning.

Ark. Finckenhagen har anmeldt ovennevnte arbeide, men har ikke oppgitt gårds- og bruksnummer, byggegrunn, fundament - d.v.s. grunnmur eller pillarer.

Dessuten er oppgitt ingen fremspring av fasaden, hvilket vel ikke er riktig.

Gulv og lysareal av arbeidsrom må oppgis, og tegninger må leveres i 2 eksemplarer.

For kommuneingeniøren

*A.*

NES KOMMUNE, AKERSHUS

BYGNINGS- REGULERINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET  
KOMMUNEINGENIØREN

ARNES. 7. juli 1966.

Herr kjøpmann Einar Hansen,

S e t e r s t ø a .

DERES REF.:

VÅR REF.:

IS/AT

Tilbygg på forretningsbygning.

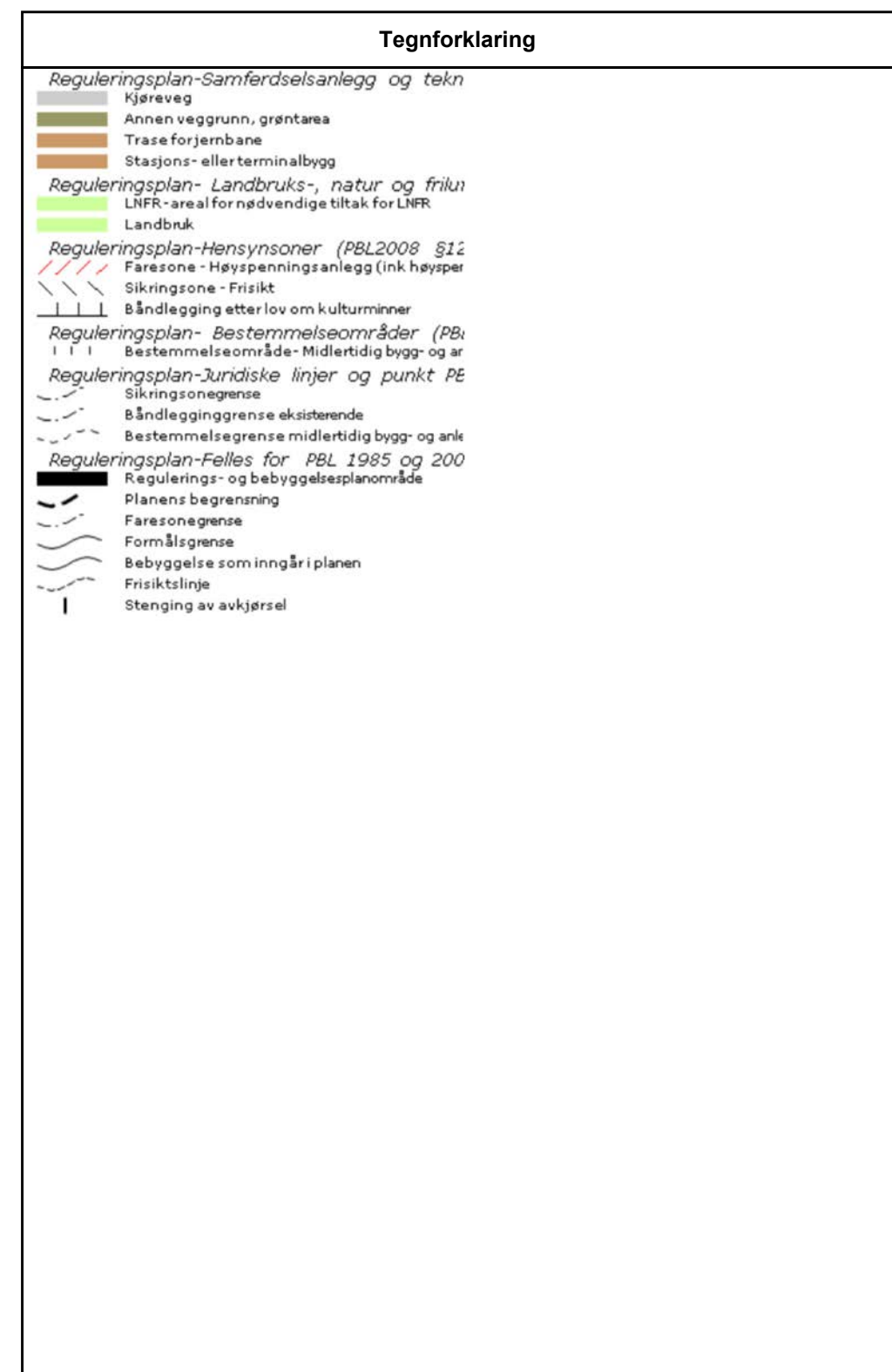
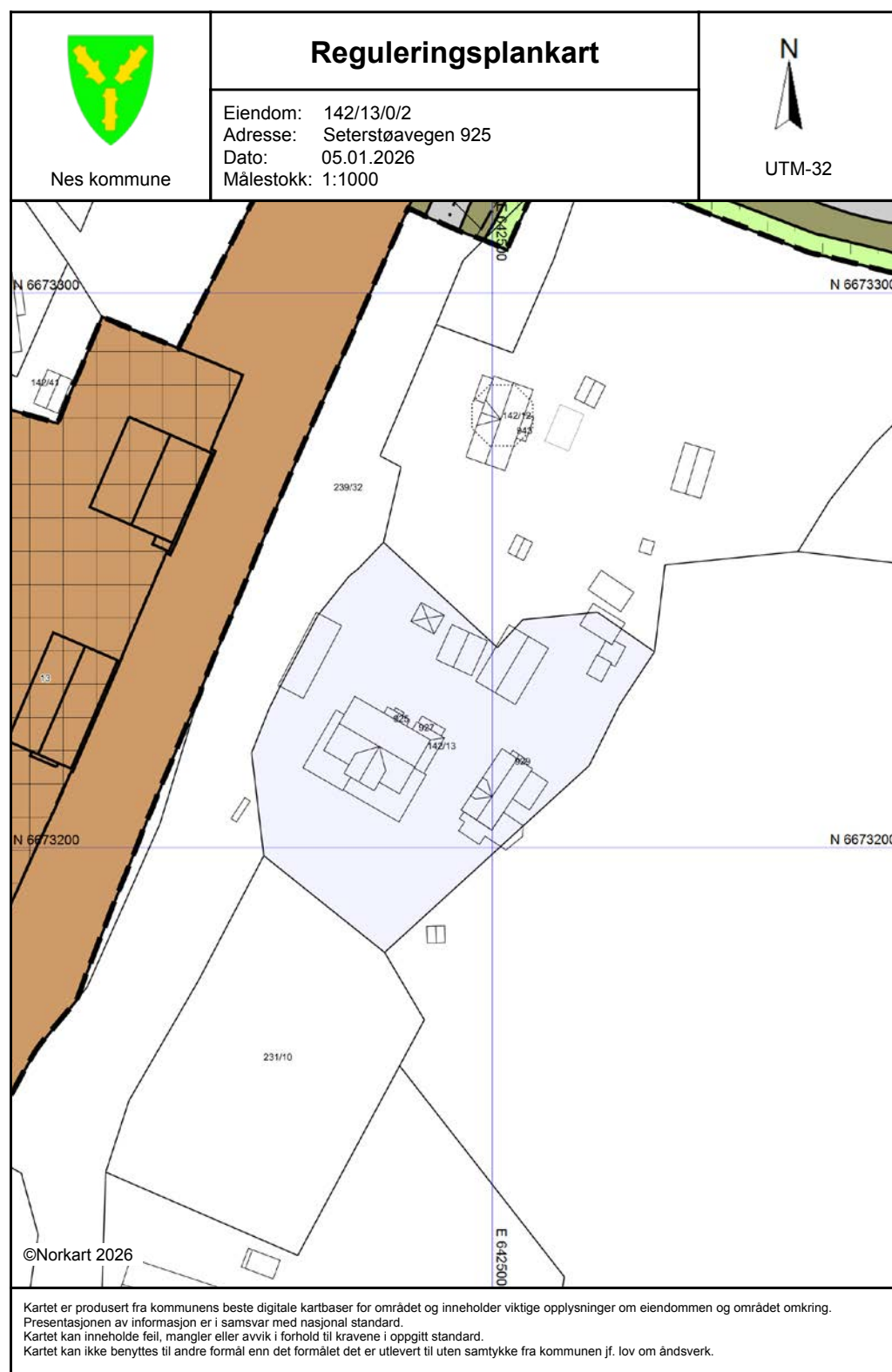
Ark. Finckenhagen har anmeldt ovennevnte arbeide, men har ikke oppgitt gårds- og bruksnummer, byggegrunn, fundament - d.v.s. grunnmur eller pillarer.

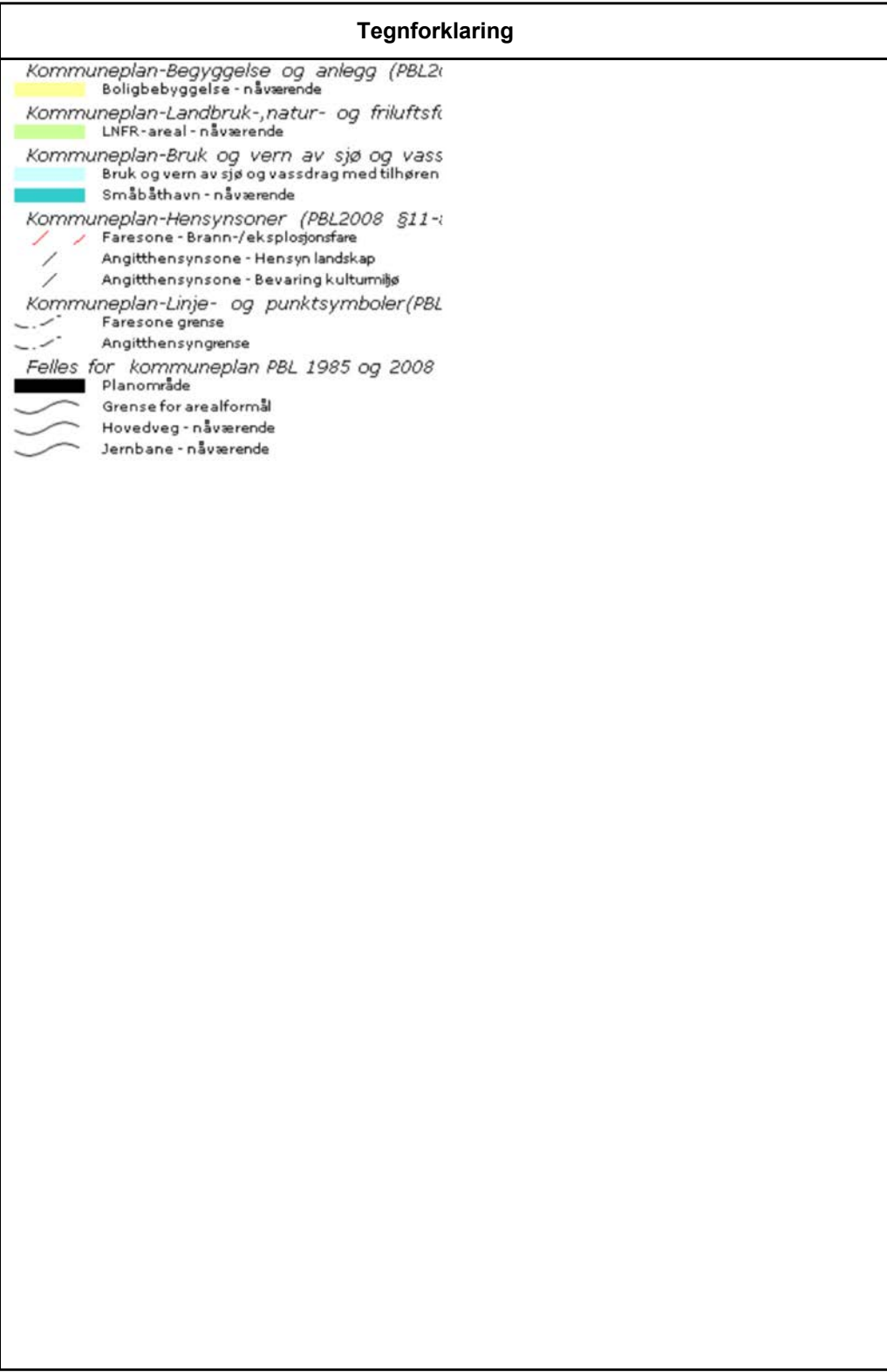
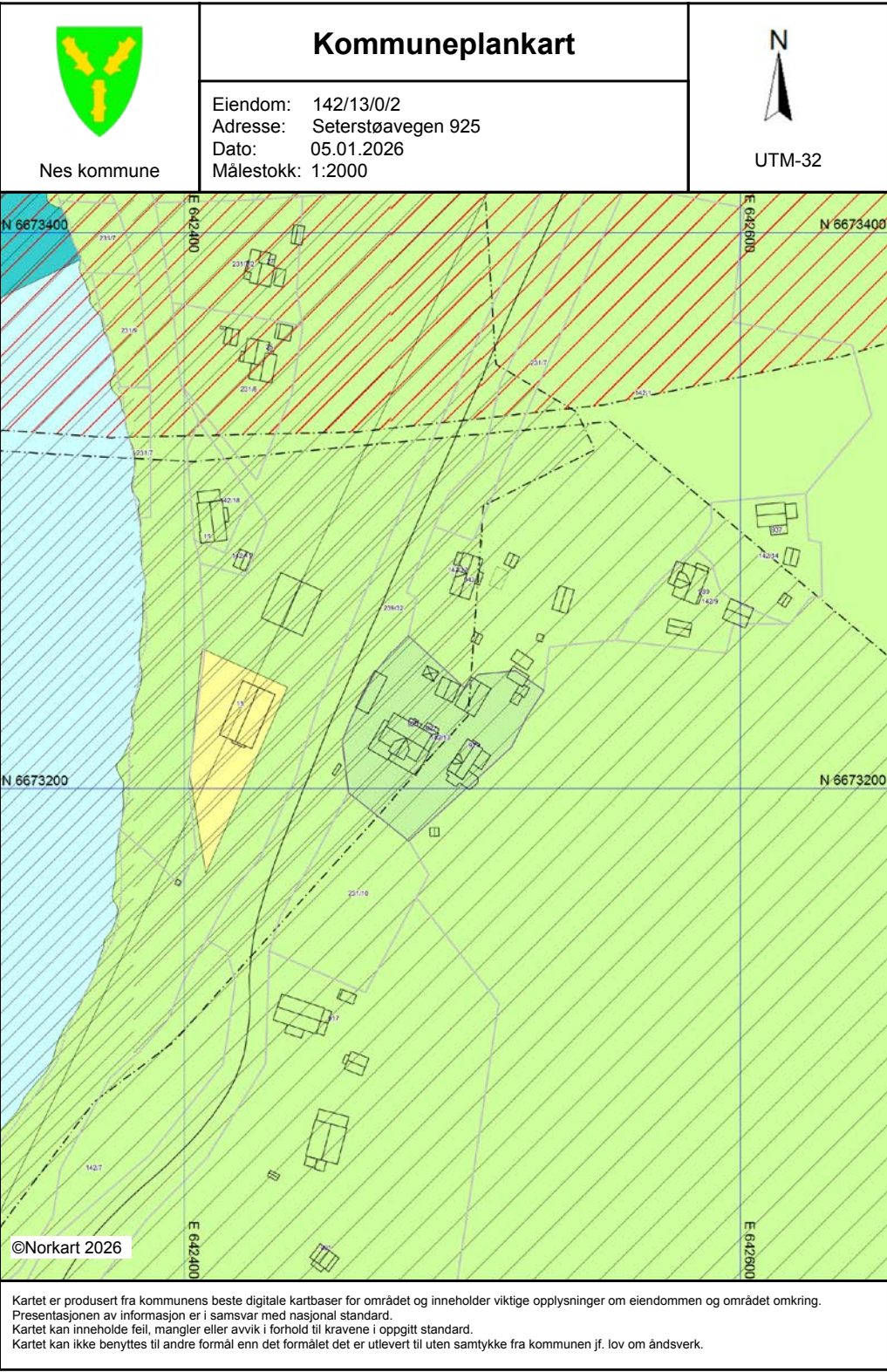
Dessuten er oppgitt ingen fremspring av fasaden, hvilket vel ikke er riktig.

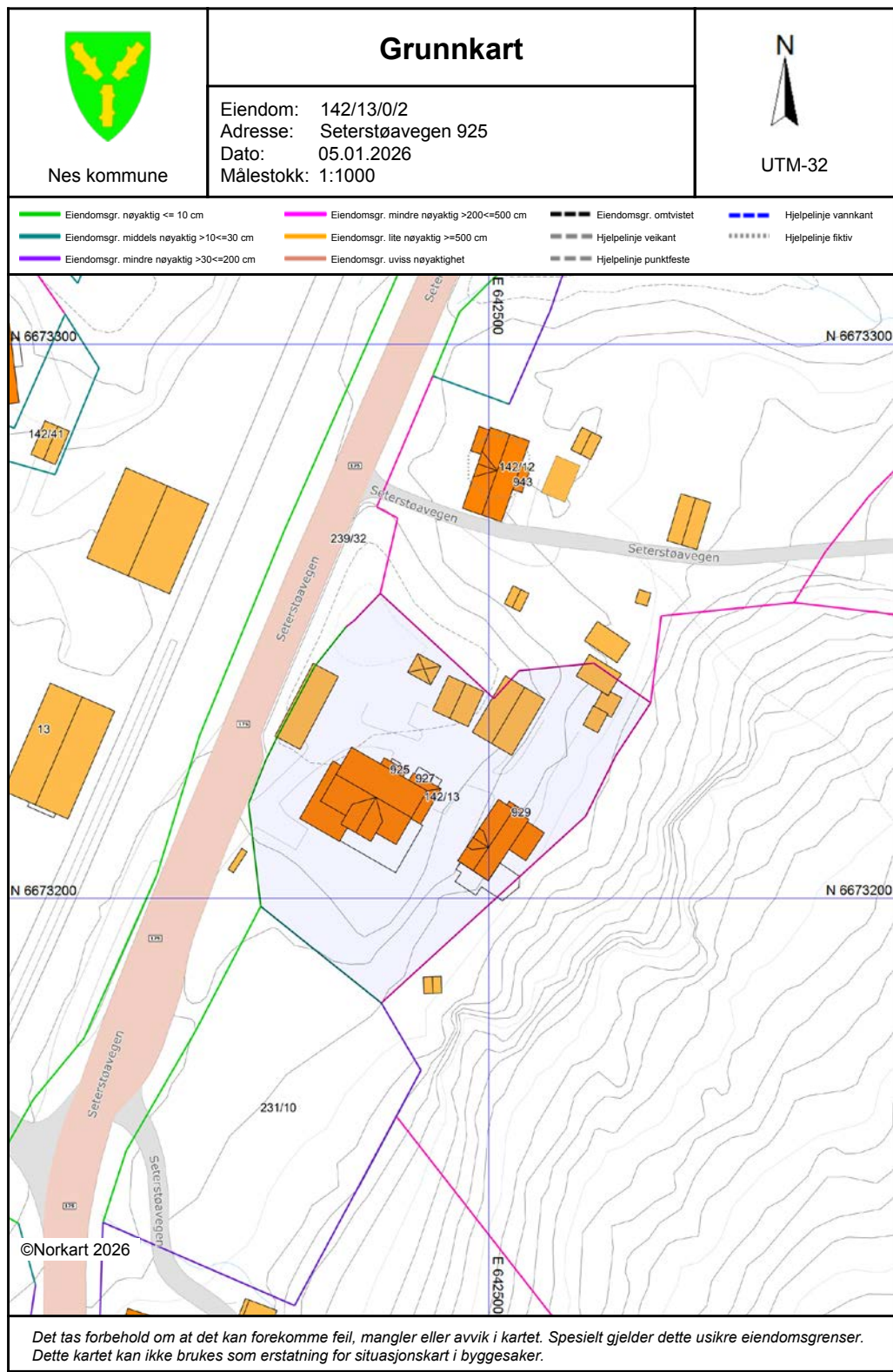
Gulv og lysareal av arbeidsrom må oppgis, og tegninger må leveres i 2 eksemplarer.

For kommuneingeniøren

*Justambusch*







## 6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk med nevner =<br>3 | Snr. | Formål | Brøk med nevner =<br>3 |
|------|--------|------------------------|------|--------|------------------------|
| 1    | 2      | 3                      | 1    | 2      | 3                      |
| 1    | B      | 1/3                    | 21   |        |                        |
| 2    | B      | 1/3                    | 22   |        |                        |
| 3    | B      | 1/3                    | 23   |        |                        |
| 4    |        |                        | 24   |        |                        |
| 5    |        |                        | 24   |        |                        |
| 6    |        |                        | 26   |        |                        |
| 7    |        |                        | 27   |        |                        |
| 8    |        |                        | 28   |        |                        |
| 9    |        |                        | 29   |        |                        |
| 10   |        |                        | 30   |        |                        |
| 11   |        |                        | 31   |        |                        |
| 12   |        |                        | 32   |        |                        |
| 13   |        |                        | 33   |        |                        |
| 14   |        |                        | 34   |        |                        |
| 15   |        |                        | 35   |        |                        |
| 16   |        |                        | 36   |        |                        |
| 17   |        |                        | 37   |        |                        |
| 18   |        |                        | 38   |        |                        |
| 19   |        |                        | 39   |        |                        |
| 20   |        |                        | 40   |        |                        |

Sum teller  
skal stemme med nevner

3/3

Sum teller  
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk  
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

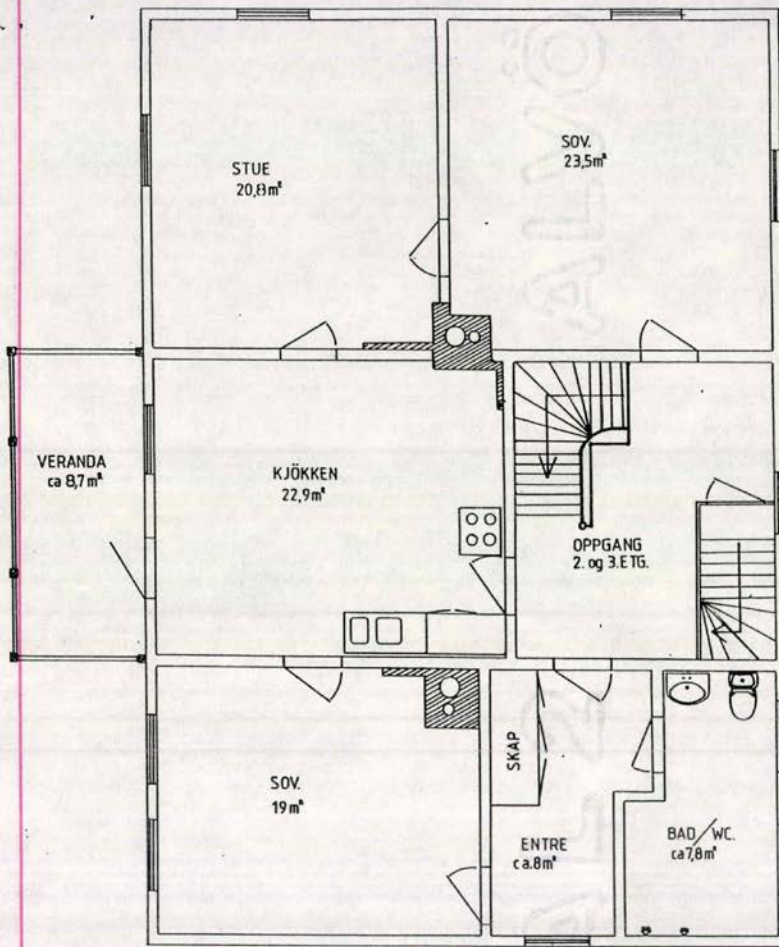
## 7. Supplerende tekst

1. Tomt med de til enhver bestående uthus og innretninger er fellesareal.
2. Kjeller og 1. etg. hovedbygning er i sin helhet fellesareal.
3. Trappeoppgang i 2. etg. hovedbygning er fellesareal for seksjon 1 og 2.

|            |                              |                          |
|------------|------------------------------|--------------------------|
| Dato       | Hjemmelshaverens underskrift | <i>Pete Hyster</i>       |
| 10.4. 1988 | <i>Ann-Eliassen</i>          |                          |
| Sted       | <i>Jda Øreudd</i>            | <i>Vor T. Haagenzen.</i> |
| Seterstøa  |                              |                          |

Dokumentet returneres til:

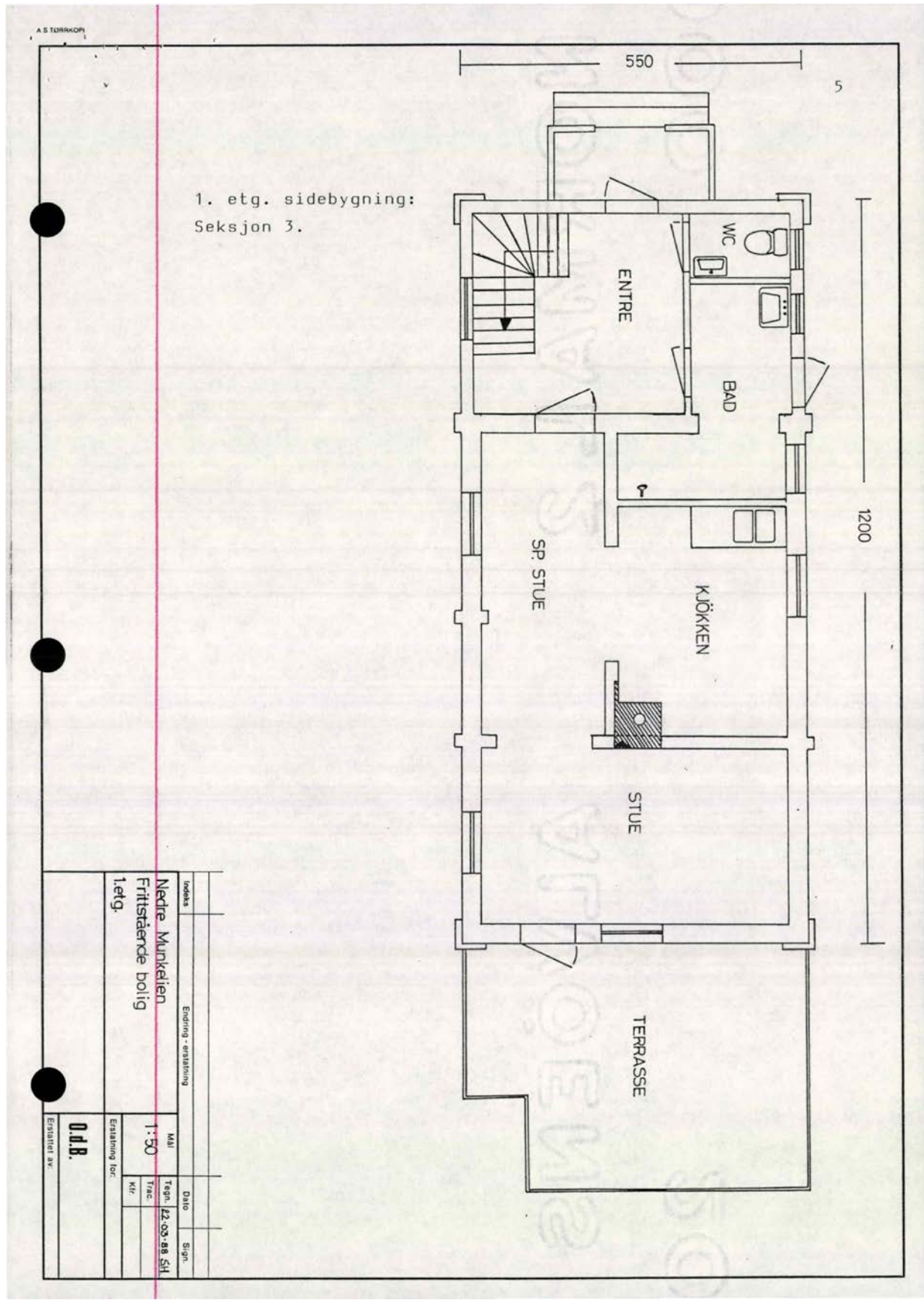
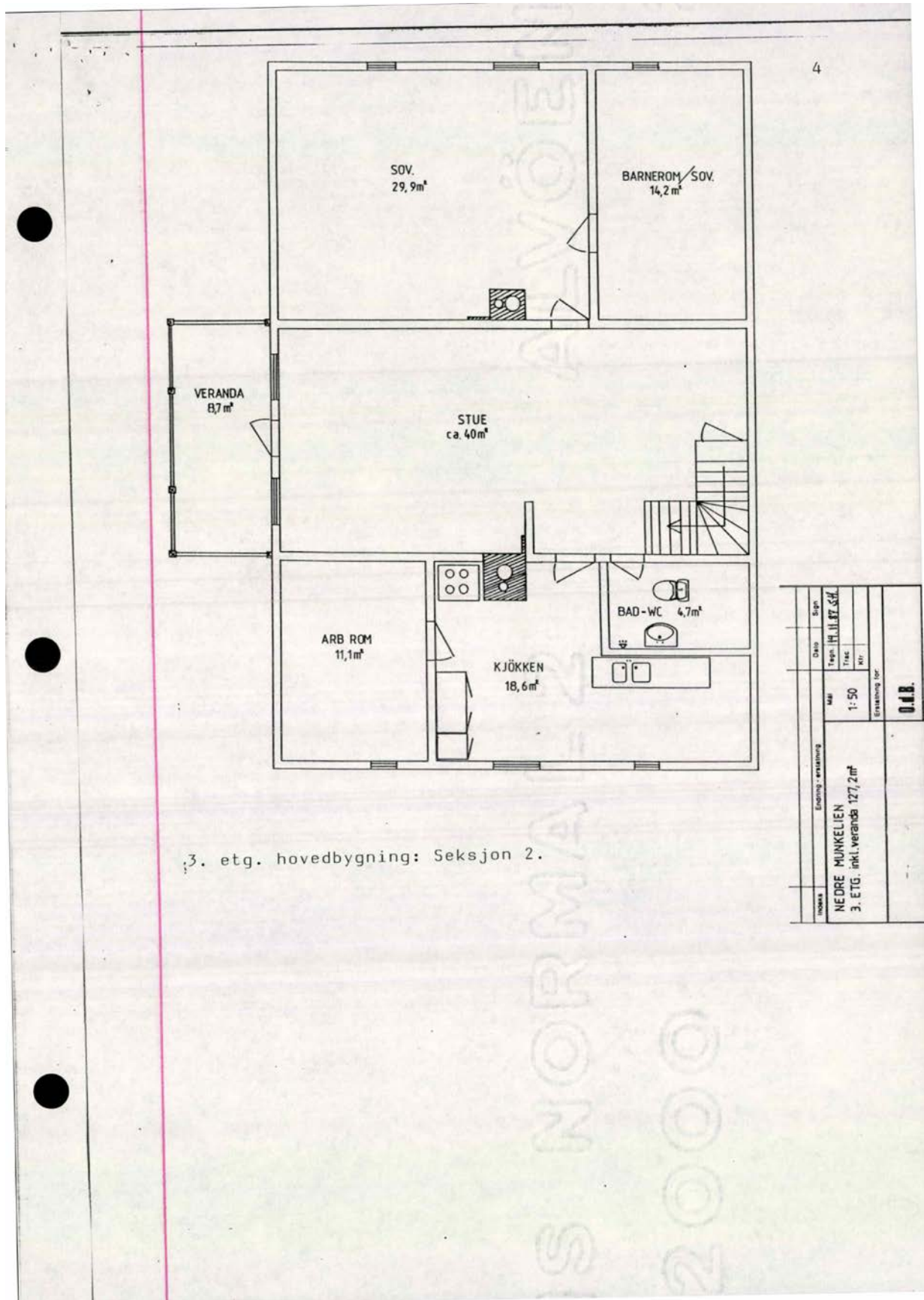
| Navn         | Adresse               | Telefon                |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| Peter Hiorth | Seterstøa, 2150 Årnes | 02 663492<br>06 907560 |

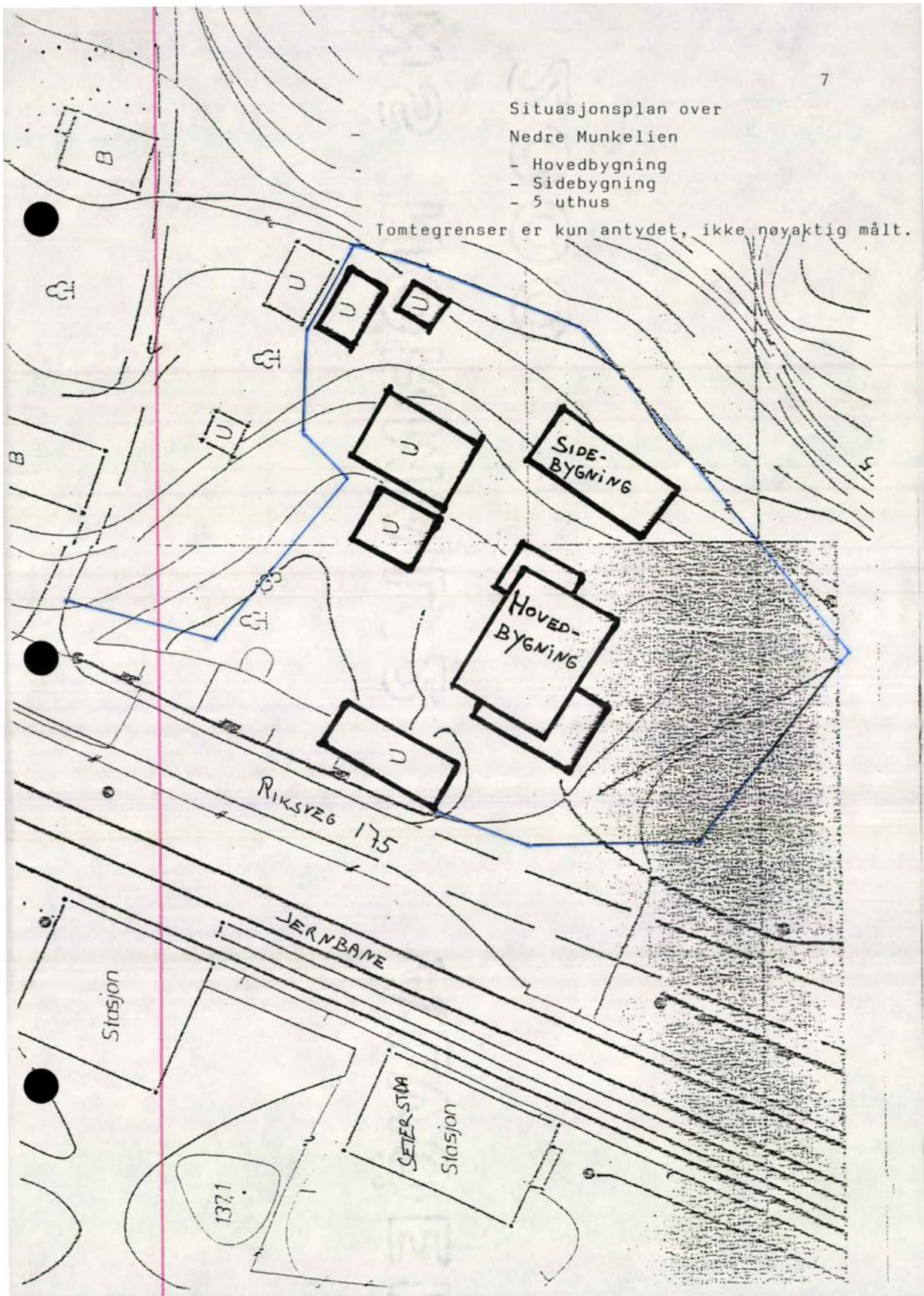
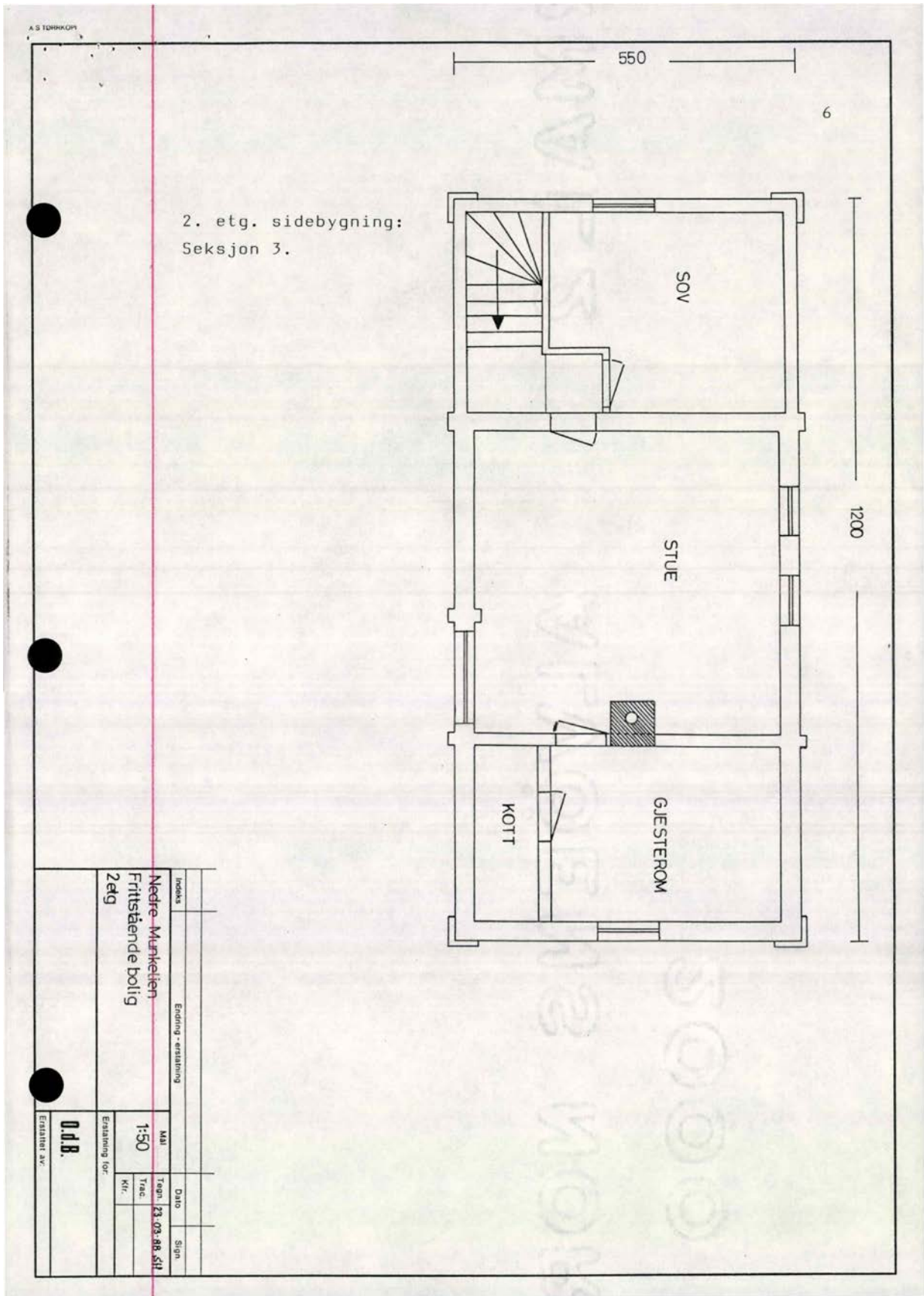


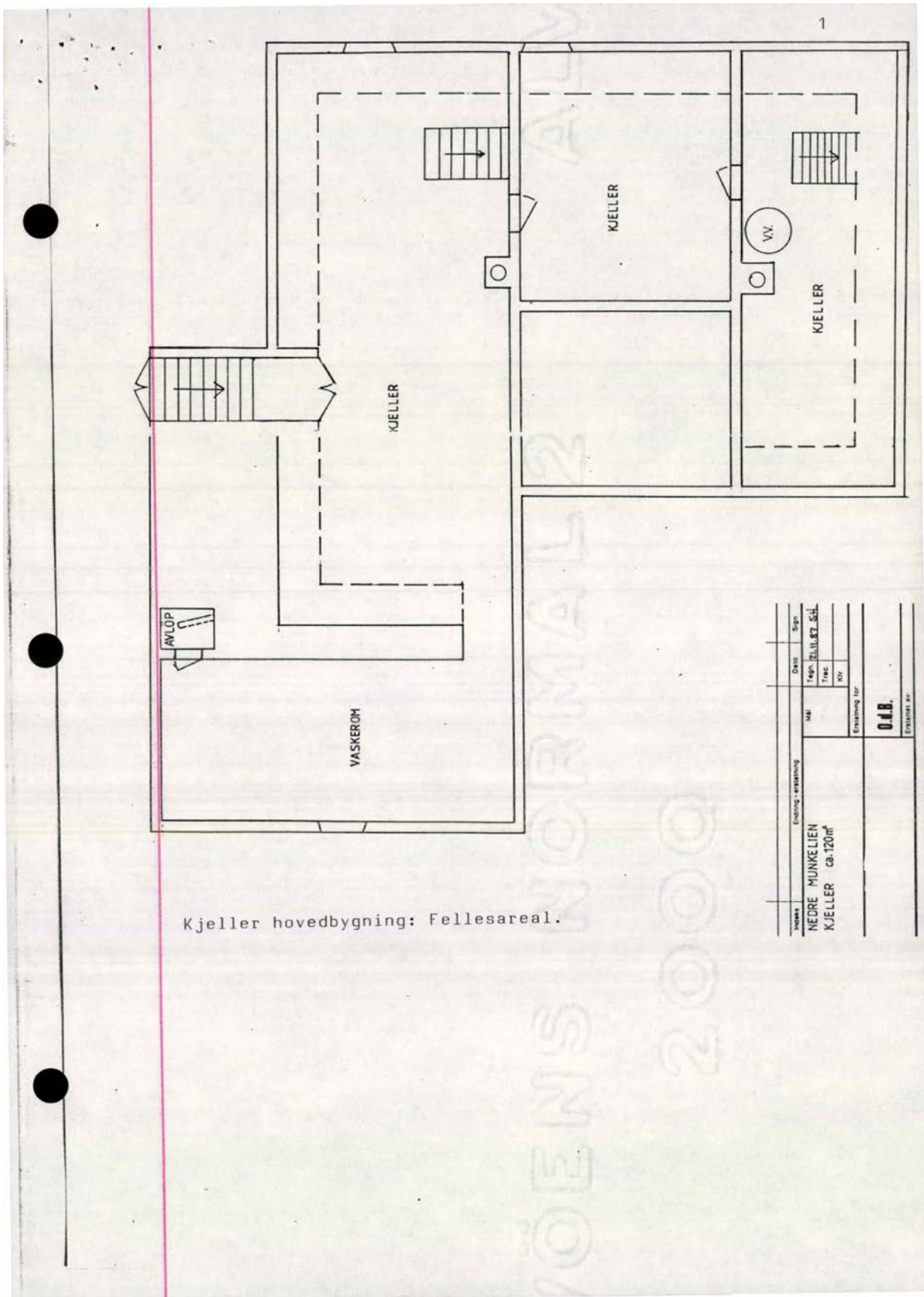
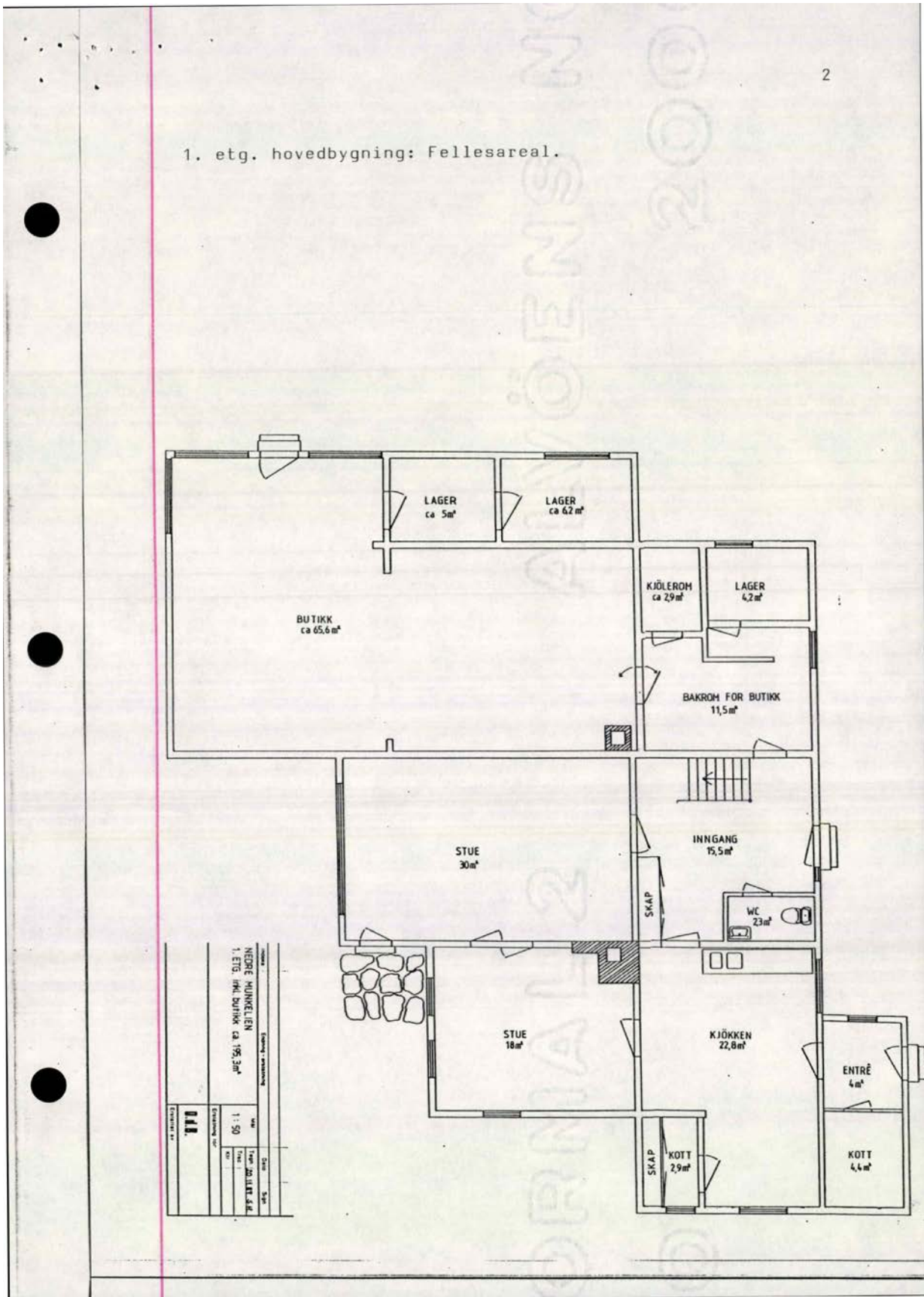
2. etg. hovedbygning:

Trappeoppgang: Fellesareal for seksjon 1 og 2.  
Resten: Seksjon 1.

[illegible]







Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

RESEKSJONERING

Returneres til:

Adsv. Tore Østerud  
P.b. 263  
2151 ÅrnesNES  
SØRENKRIVEREMBEDE  
DAGBNR. 6194

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e)        |      |      |          |
|-------------------------|------|------|----------|
| Kommunenr.   Kommunnavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
| 0236 Nes                | 142  | 13   |          |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                           |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Fødselsnr. (11 siffer)   Foretaksnr. (7 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                    |
| 0 2 Q 7,5 2                                                   | Haagensen, Tore Frisell |
| 1 6 Q 4,5 3                                                   | Lindstad, Anne Grete E. |
| 2 0 Q 4,6 7                                                   | Hansen, Lars-Erik       |
| 2 0 Q 6,7 5                                                   | Jacobsen, Line H.       |

| 3. Begjæring                                                                                                                  |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |
| S.nr.                                                                                                                         | For-mål <sup>3)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>3)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>3)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>3)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> |
| 1                                                                                                                             | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           |
| 1                                                                                                                             | B                     | 1/4                         | 11    |                       |                             | 21    |                       |                             | 31    |                       |                             |
| 2                                                                                                                             | B                     | 1/4                         | 12    |                       |                             | 22    |                       |                             | 32    |                       |                             |
| 3                                                                                                                             | B                     | 1/4                         | 13    |                       |                             | 23    |                       |                             | 33    |                       |                             |
| 4                                                                                                                             | B                     | 1/4                         | 14    |                       |                             | 24    |                       |                             | 34    |                       |                             |
| 5                                                                                                                             |                       |                             | 15    |                       |                             | 25    |                       |                             | 35    |                       |                             |
| 6                                                                                                                             |                       |                             | 16    |                       |                             | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             |
| 7                                                                                                                             |                       |                             | 17    |                       |                             | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             |
| 8                                                                                                                             |                       |                             | 18    |                       |                             | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             |
| 9                                                                                                                             |                       |                             | 19    |                       |                             | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             |
| 10                                                                                                                            |                       |                             | 20    |                       |                             | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             |
| Sum tellere:                                                                                                                  |                       |                             |       |                       |                             | 4     | = nevner:             |                             | 4     |                       |                             |

| 4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>                   |
|------------------------------------------------------|
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses |

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

## 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller  
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
☐ bruksenheterens areal, eller  
☒ bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller  
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller  
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

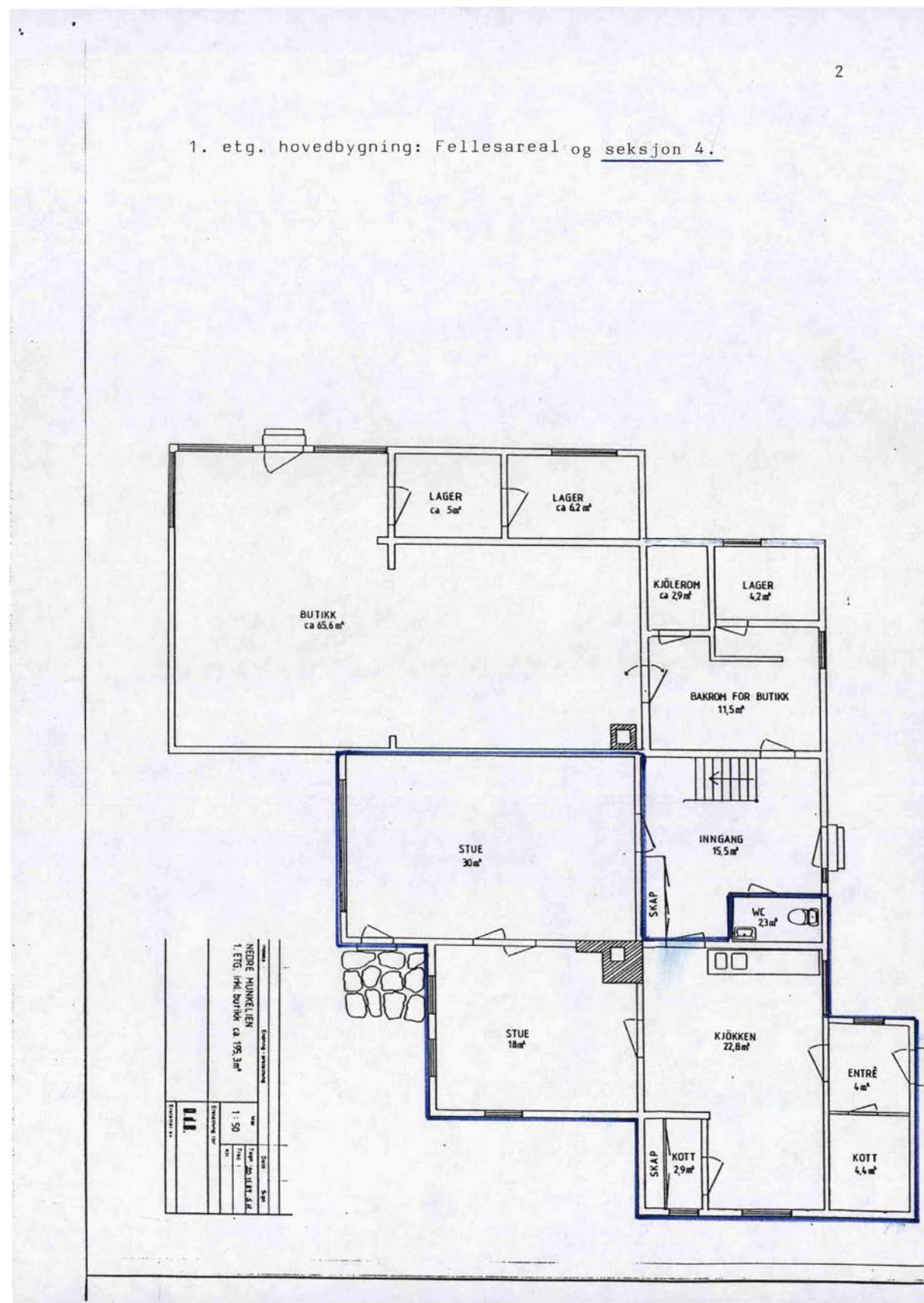
## 6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)
- Samtykke øvr. seksjoners panthavere.

| 7. Underskrift |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Sted           | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
| Årnes,         | Tore F. Haagensen              |
| Dato           | 26.9.94                        |
|                | Anne Grete Egen Lindstad       |
|                | Line H. Jacobsen               |

Noter:  
6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.



Dagbok nr. 1962-10/6-63  
Nes sorenskriverembete

Erklæring.

Undertegnede eier av eiendommen Nedre Munkelien  
g.nr. 142 b.nr. 13 i Nes, Akershus, gir herved  
Skogbygda vannverk A/L rett til å legge vannledninger--såvel  
hovedledninger som stikkledninger - med nødvendige kummer over  
min foran nevnte eiendom etter en påvist linje i marken eller  
traséer som vannverket finner hensiktsmessige, samt foreta  
nødvendig planering over og på begge sider av ledningen.  
Videre skal Skogbygda vannverk A/L i denne forbindelse ha rett  
til å føre tilsyn med ledningene og utføre nødvendig vedlikehold.  
Jeg frafaller herved krav om erstatning ved eventuell skade på  
brønn, oppkomme, vanntilsig og liknede som følge av anlegget,  
og videre frafaller krav om erstatning for mulig andre skader  
ved de gravningsarbeider leggingen av vannledningen måtte forårsake.  
Det samme gjelder graving for senere reparasjoner og vedlikehold  
av ledningen.  
Skogbygda vannverk A/L har rett til å overdra sine rettigheter  
etter denne erklæring, som blir å tinglyse på eiendommen som  
fremtidig heftelse.  
Verdien av rettighetene settes til  
kr. 40.-

Seterstøa, den 20/5-1963  
Emil Hansen

O.d.j.nr. 1084/20

SKJØTE DAGBOKFØRT  
13 SEP 78 05693  
SORENSKRIVEREN I  
NES

Norges Statsbaner, ved Distriktsjefen i Oslo, skjøter og overdrar herved til Martha Hansen, født 030416, personnummer [redacted], som sitter i uskiftet bo etter Einar Hansen, Seterstøa, parsellen gnr. 142 bnr. 39 i Nes for en kjøpesum stor kr. 1.333,20 som er avgjort på omforenet måte.

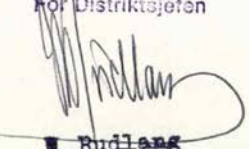
Det tas forbehold om fortsatt rett for Norges Statsbaner til å benytte parsellen for adkomst til sine tilstøtende arealer.

Norges Statsbaner besørger nærværende dokument tinglyst for Vegvesenets regning.

OSLO, 12 SEPT. 1978

  
T. Meinstad  
NORGES STATSBANER  
OSLO DISTRIKT  
DISTRIKTSJEFEN

*Liklig gjengitt lukket*

Norges Statsbaner  
Oslo distrikt  
for Distriktsjefen  
  
I. Rudlang

ERKLÆRING OM FELLES AVLØPSANLEGG

Det inngås herved en skriftlig overenskomst om felles avløpsanlegg for følgende eiendommer i NES kommune:

  
Doknr: 1630442 Tinglyst: 30.12.2021  
STATENS KARTVERK

| Gnr/bnr/fnr: | Hjemmelshaver(e): |
|--------------|-------------------|
| 142/13       | Nina E. Gulstad   |
| 142/13       | Mathias Runkvål   |
| 142/13       | JOHN HANSEN       |
| -11-         | Linda Gødingseter |

Avløpsanlegget, av type AT 30, plasseres på gnr/bnr. 142/13

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere til eiendommene angitt ovenfor gis rett til å anlegge, ha liggende og gjøre bruk av anlegget, samt rett til nødvendig drift, vedlikehold og utskiftning av anlegget etter behov.

Alle eiendommer ved sine respektive hjemmelshavere som er tilknyttet avløpsanlegget, står ovenfor kommunen som forurensningsmyndighet solidarisk ansvarlig for drift- og vedlikehold av anlegget, og de pålegg/krav som måtte bli stilt av kommunen som forurensningsmyndighet.

I forholdet hjemmelshaverne imellom er anlegget å anse for å være i sameie, og forholdet mellom partene reguleres av sameielovens regler, herunder ansvar for å dekke kostnader forbundet med driften. Hver eiendom har ansvar for like store deler av kostnadene med anlegget.

*Rettskopi bekreftes*

Nedenunder signerer alle hjemmelshavere til eiendommen der avløpsanlegget plasseres, dvs. den eiendommen denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på. Husk personnummer!

| Dato    | Hjemmelshaver(e) gnr/bnr                                                              | Personnr.         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 7/11-21 | Nina E. Gulstad                                                                       | 130675 [redacted] |
| 9/11-21 |  | 250878 [redacted] |
| 7/11-21 | John Hansen                                                                           | 130769 [redacted] |
| 7/11-21 | Linda Gødingseter                                                                     | 270883 [redacted] |

Vedlegg: Kartskisse som viser anleggets plassering samt alle eiendommer tilknyttet anlegget.

Anne Karlson → finansieringssporsmål  
→ Fellesgjeld & Næst

# Nabolagsprofil

Seterstøavegen 925

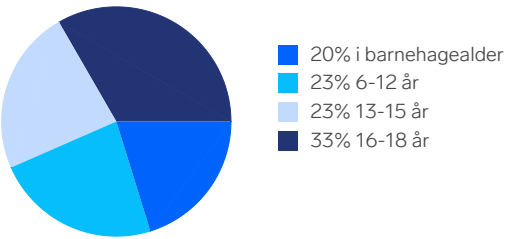
## Offentlig transport

|                                                                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Seterstø stasjon | 1 min   |
| Linje 465                                                                                          | 0.1 km                                                                                   |
|  Årnes stasjon    | 10 min  |
| Buss, tog                                                                                          | 9.6 km                                                                                   |
|  Årnes stasjon    | 10 min  |
| Linje F1, R14                                                                                      | 9.7 km                                                                                   |
|  Oslo Gardermoen  | 38 min  |

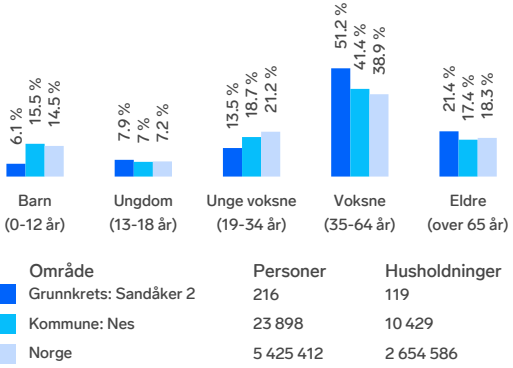
## Skoler

|                                  |                                                                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Østgård skole (1-7 kl.)          | 8 min     |
| 138 elever, 9 klasser            | 7.6 km                                                                                     |
| Årnes skole (1-7 kl.)            | 8 min     |
| 301 elever, 15 klasser           | 8.1 km                                                                                     |
| Skogbygda skole (1-7 kl.)        | 11 min    |
| 194 elever, 13 klasser           | 11.2 km                                                                                    |
| Runni ungdomsskole (8-10 kl.)    | 8 min   |
| 386 elever, 23 klasser           | 8 km                                                                                       |
| Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) | 11 min  |
| 433 elever, 24 klasser           | 11.8 km                                                                                    |
| Nes videregående skole           | 9 min   |
| 600 elever, 39 klasser           | 8.9 km                                                                                     |
| Hvam videregående skole          | 18 min  |
| 300 elever, 14 klasser           | 15.7 km                                                                                    |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

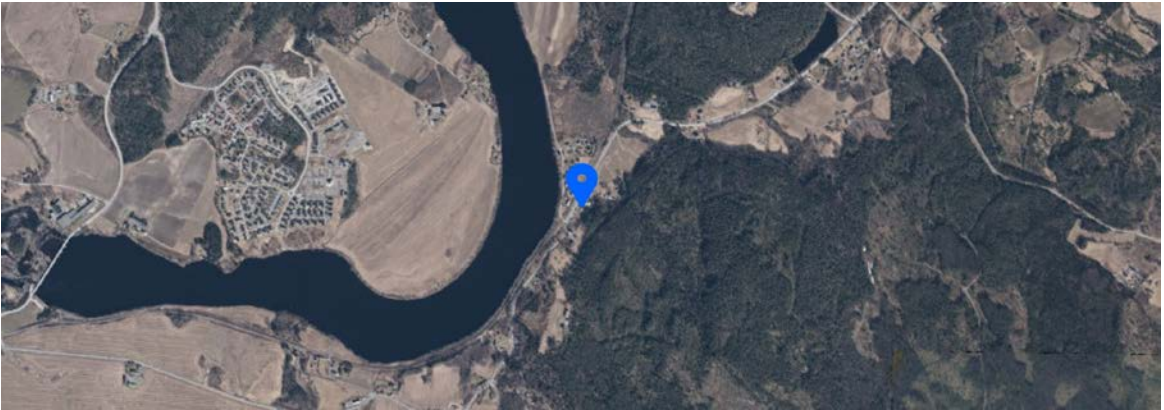
|                                  |                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espira Opaker barnehage (0-5 år) | 7 min    |
| 74 barn                          | 6.5 km                                                                                      |
| Disenå barnehage (1-5 år)        | 7 min    |
| 29 barn                          | 7.2 km                                                                                      |
| Runni idrettsbarnehage (0-5 år)  | 8 min  |
| 94 barn                          | 8.5 km                                                                                      |

## Dagligvare

|                 |                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnpris Årnes  | 9 min  |
| Post i butikk   | 9.1 km                                                                                      |
| Coop Mega Årnes | 9 min  |
| PostNord        | 9.1 km                                                                                      |

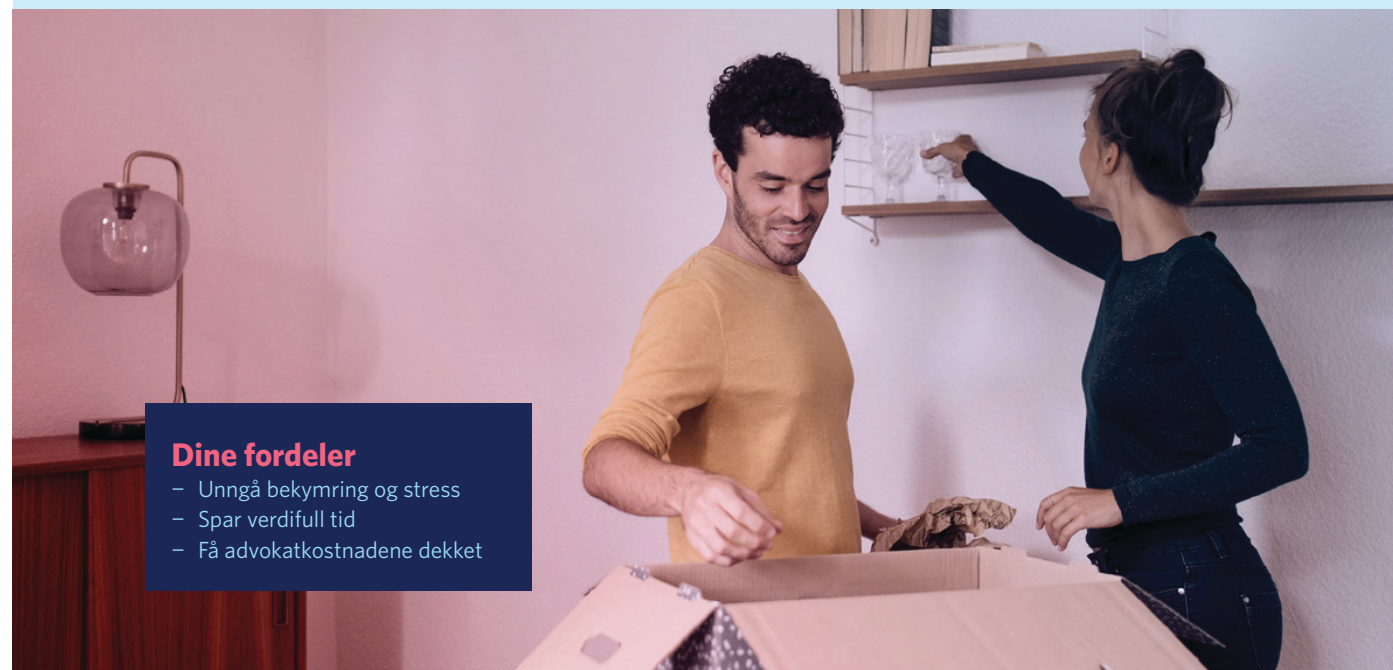
## Sport

|                                                                                                        |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Funnefoss stadion  | 5 min   |
| Ballspill, fotball                                                                                     | 5.6 km                                                                                       |
|  Disenå skole       | 6 min   |
| Ballspill, fotball                                                                                     | 7 km                                                                                         |
|  Atletico Neshallen | 9 min   |
|  Spent Årnes        | 11 min  |



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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADDER/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 verddivurdering, 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 salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>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 | IDENTIFIKASJON |
| Legg ID her    | 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





EMERA

EIENDOMSMEGLING