

GJERDRUM

Gjerivegen 93

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 990 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

94 740,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

3 084 740,-

BYGGEÅR

1910

BRA-I/BRA TOTAL

117/161 kvm

ENERGIMERKING

G - Ikke angitt

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1095.5 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138





Sjarmerende enebolig med frodig hage, romslig tomt på over ett mål og garasje med verksted - Kort vei til Ask og Kløfta

Gjerivegen 93 ligger plassert midt mellom Ask i Gjerdrum og Kløfta. Her ligger et sjarmerende hus omgitt av en frodig hage som virkelig kommer til liv gjennom sesongene. Eiendommen byr på grønne omgivelser, blomster, veksthus og et koselig eldre uthus som setter den landlige rammen rundt tunet.

Boligen fremstår med en rekke sjarmerende detaljer og en lun atmosfære som gir en følelse av hjem fra første stund. Samtidig må det påregnes eldre standard flere steder, noe som gir nye eiere en spennende mulighet til å sette sitt eget preg og videreutvikle boligen.

Det er gjort flere oppgraderinger rundt 2019; taket ble byttet, vinduer skiftet, to sider etterisolert, kjøkken byttet og ny ytterdør er montert. Nytt avløpsanlegg fra 2024.

Et lite smykkесkrin med stort potensial - velkommen!





















Planteegning

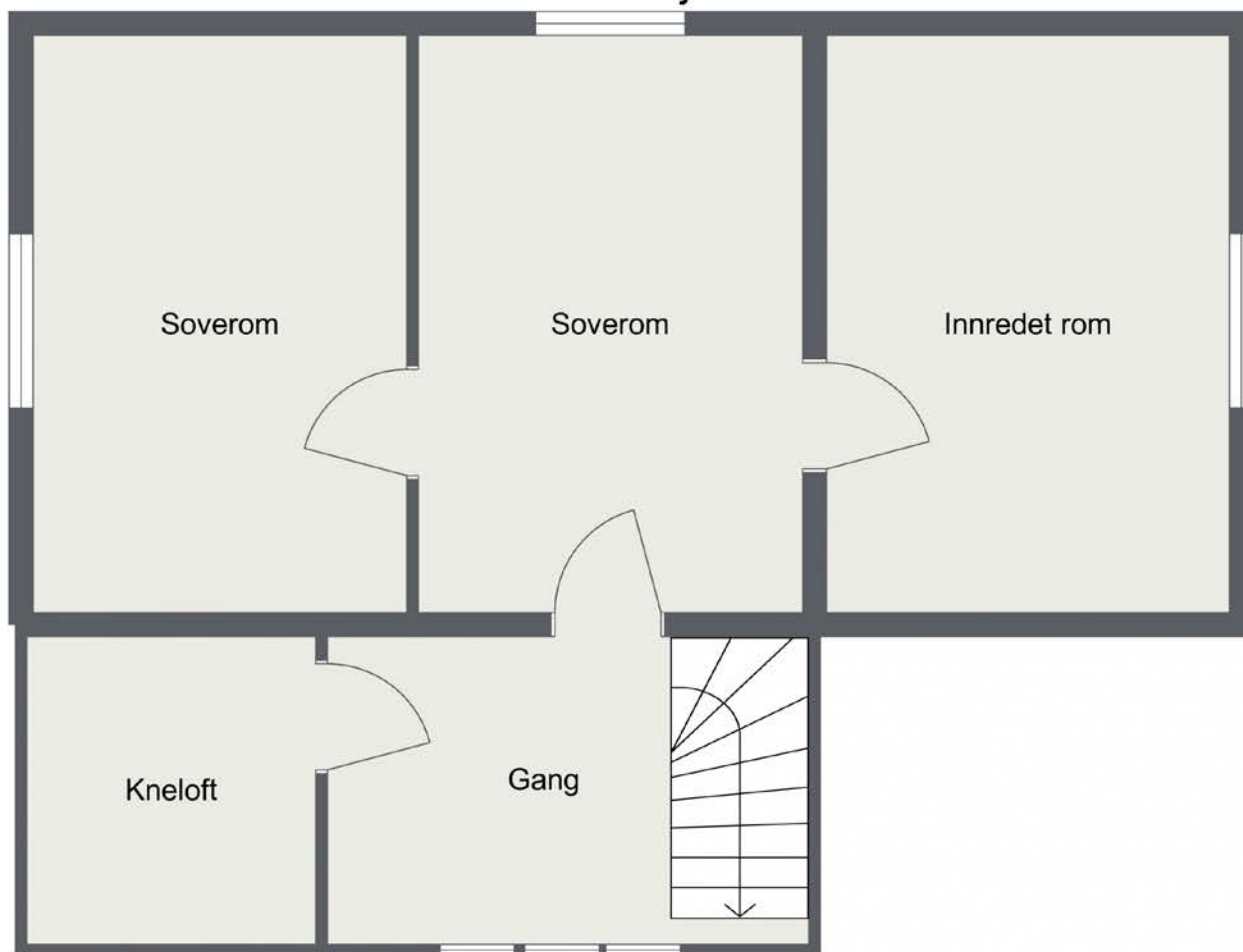


1. Etasje



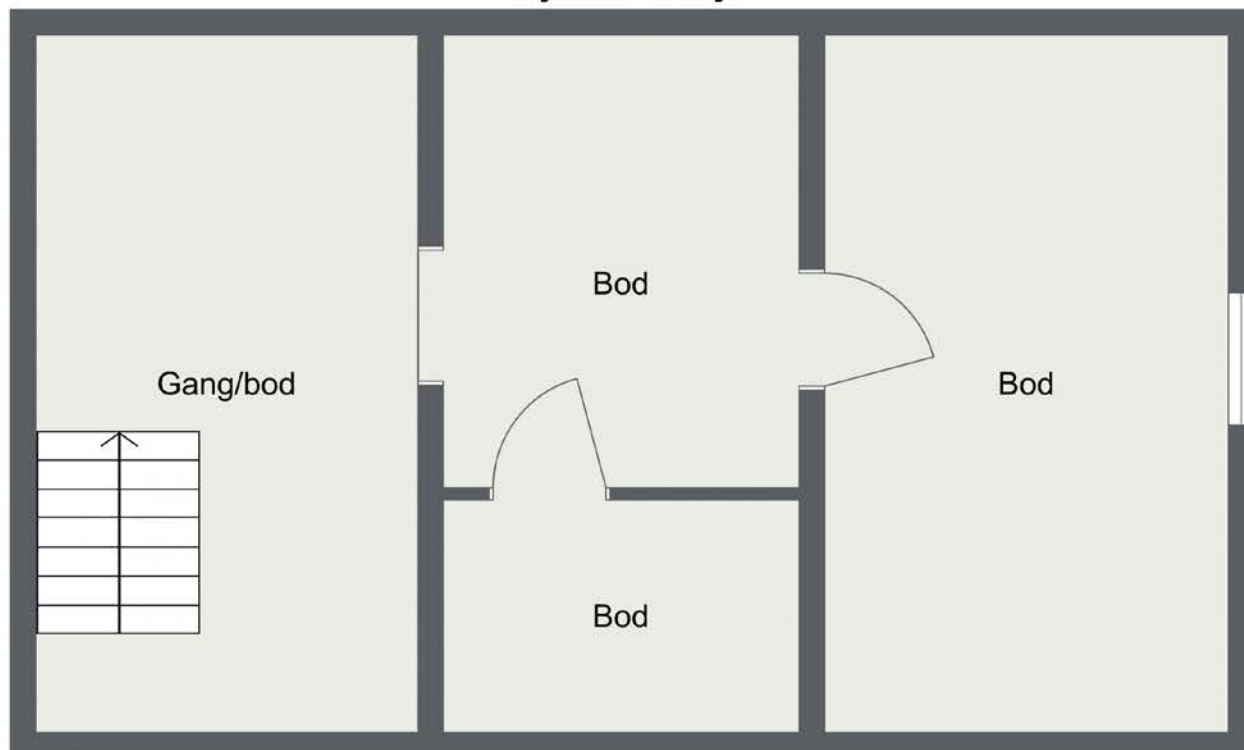
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

2. Etasje



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

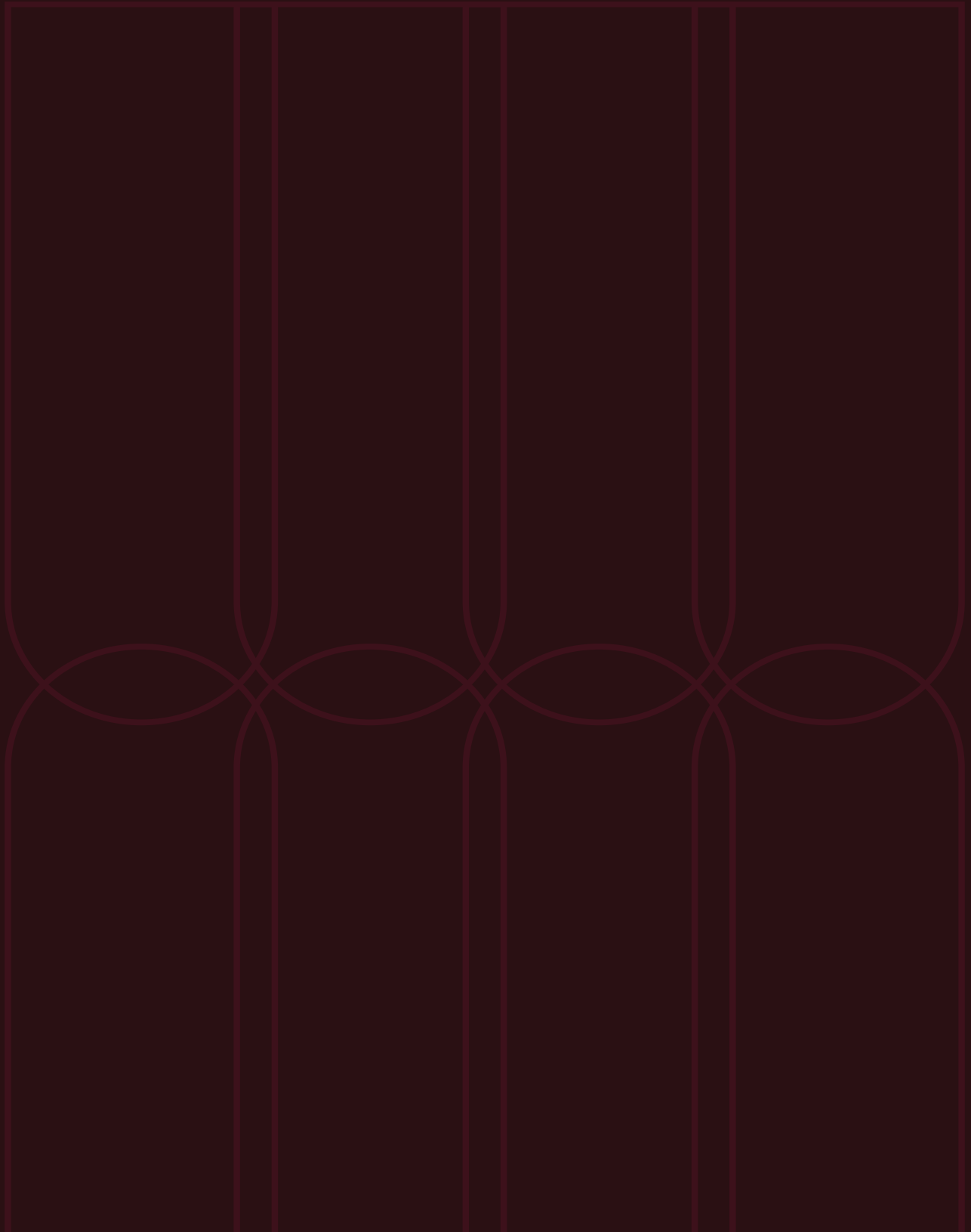
Kjelleretasje



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

GJERIVEGEN 93

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostning kjøper

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

74 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

75 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

94 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 084 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 084 740

Kommunale avgifter

Kr 13 522 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Slamtømming pr. m3

Ab slamtømming

Oppfølging og kontroll av VA-anlegg

Oppfølging og kontroll av VA-anlegg

Renovasjon husholdning

Gebyr branntilsyn

Feiegebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre kostnader:

Vannavgift: Kr 2 838

Vannavgift år: 2026

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk: Gimilvann.

Det opplyses at prisen er kr. 2 838,- pr. år inkl. mva.

Dersom det er flere enn 1 person i husstanden blir det et tillegg på kr. 290,- pr år pr person inkl.mva

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, husforsikring, innvendig og utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett, snøbrøyting, service på renseanlegg (faktureres to ganger pr. år - pt. totalt kr. 4570,-)

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 703 156 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 812 625 (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

Gjerivegen 93 er en eiendom med sentral og lett tilgjengelig beliggenhet i Gjerdrum. Fra eiendommen er det kort vei til Ask sentrum, kommunens naturlige samlingspunkt. Her finner du dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssenter, skole- og barnehage tilbud samt øvrige servicetilbud som dekker de fleste behov i det daglige. Ask har de senere årene hatt en positiv utvikling og fremstår som et attraktivt og levende lokalsamfunn.

Gjerdrum er kjent for sine flotte naturomgivelser og gode rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten finner du populære turområder som Lysdammen, et idyllisk område som innbyr til turer året rundt – enten det er rolige søndagsturer, joggeturer i skogsterreng eller hyggelige ettermiddager ved vannet. Området byr også på merkede stier, sykkelmuligheter og fine forhold for friluftsliv sommer som vinter.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig, med effektiv forbindelse mot både Lillestrøm og Oslo. Her kombineres landlige omgivelser med praktisk nærhet til større arbeidsmarkeder.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på egen tomt.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1095.5 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

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. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1910. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente, opprinnelige byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Takstmann har kommentert at boligen antas tilbygget ved to anledninger. Tilbygg nr. 1 oppført i ca. 1970 (stue og et rom i 2.etasje) og tilbygg nr. 2 med bad og gang. Det foreligger tegning på sistnevnte tilbygg: entré og bad, hvor det også fremkommer etablert kjøkken og stue. Dette stemmer med dagens bruk.

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

Innhold

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue og kjøkken
 2. etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og rom 3
 Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).
 Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Areal

BRA - i: 117 m²
 BRA - e: 44 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 161 m²
 TBA: 6 m²

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

Bruksareal BRA:
 BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré/gang med trapp, bad, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje med verksted

Ikke målbare arealer

Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.53 m - 2.12 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.21 m - 2.30 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.80 m.

Lekstue ble ikke oppmålt på befaringstidspunktet.

Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvisst når rommene i 2.etasje har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom i ett av rommene i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Standard

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

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

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2024 hadde jeg stopp i avløp. Rørlegger, HTV oppdaget brudd i det nye røret mellom hus og det nyinstallerte avløpsrenseanlegg fra August Norge AS. Blev byttet ut sommer 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024 hadde jeg stopp i avløp. Rørlegger, HTV oppdaget brudd i det nye røret mellom hus og det nyinstallerte avløpsrenseanlegg fra August Norge AS. Blev byttet ut sommer 2024. De gav også tilbud om å dra en strømpe på innsiden av avløpsrør inne i huset. Valgte å få det arbeide utført.

Arbeid utført av: HVT Entreprenør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenering er fra 1970 tallet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg har bytt ut tak 2019. Besiktning av huset oppdaget en mindre lekkasjen etter spikerslag. Skaden

er reklamert og skal repareres før salg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1910 så musefeller settes ut i kjeller og loft hver høst. Dette år sies være et museår men jeg har ikke tatt noen mus denne vinter. Tomten grenser til naturområder så maur og jordrotter finnes. Ikke i hus.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Komfyrvakt, vakt under oppvaskmaskin, ny kurs for kjøkken, montert el uttak på yttervegger på to sider av huser

Arbeid utført av: MERELEKTRO AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Strømløseverandør

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytt tak, bytt samtlige vinduer, bytt ytterdør, Tillegg isolert 2 sider av huser. Bytt kjøkkeninnredning
Arbeid utført av: Romerike Bygg og Bolig AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering finns på rør fra HTV

Entreprenør

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Overflatevann fra nabotomt løses ved å lede vannet til sluk/stikkrenne. sluk finns mellom våre tomter nære vei som passerer eiendommene.

Moderniseringer og påkostninger: - Satt inn nye vinduer i 2019

- Ny takteking i 2019

- Lagt nytt laminatgulv på rom i 2.etasje i 2019

- Satt inn peisovn i 2019

- Satt inn ny ytterdør i 2020

Oversiten er ikke uttømmende.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 2 plan og kjelleretasje oppført i ca 1910, tilbygg nr 1 oppført i ca 1970 og tilbygg 2 oppført i ukjent år. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, støpt grunnmur, laftetømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag og betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. Eneboligen vurderes å være i ok stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som skadet betongdekke i kjelleretasjen, fukt og utett taktekking, dreneringsvikt og manglende membran på bad. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Vegger: Malt trepanel, fliser, våtromsplater, tapet og ubehandlet trepanel.

Tak/himling: Malte trepanel og malte plater.

Takstmannens vurdering ved tg2:

Yttervegger

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

Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

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

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

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

- Det mangler luftespalte under ytterkledningen fra 1970. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

- Deler av ytterkledningen er fra 1970 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekkelse i ytterkledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

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

Vinduer og ytterdører

- Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og eldre innerdører vurderes å ha alder - og bruksslitasje, subber noe i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring

eller utskifting.

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

Gulv: Laminat, vinylbelegg, linoleumsbelegg, fliser og tregulv.

Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

- Veggfliser, våtromsplater, vegger og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje etter alder, det mangler bunnlist på våtromsplater, fliser er malt og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier slitasje etter daglig bruk av badet, mangle ved oppføring av våtromsplater, ikke brukt egnet produkt for våtrom.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt på vegger og i materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting

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

Bad i 1.etasje Overflate gulv

- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

- Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har slitemerker på overflaten.

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Kjøkken

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

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen og i skapskrogene stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

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

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

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

- Vinylbelegg vurderes å ha bruksslitasje, som knirk i gulv og merker på overflaten.

Årsak: Bruksslitasje har en karakter som tilsier daglig belastning, møblering og generell bruk over tid.

Knirk kan skyldes ujevnheter i underlaget eller at belegget har løsnet enkelte steder.

Risiko: Slitasjen kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres, og det kan oppstå ytterligere merker eller skader som påvirker både funksjon og materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinylbelegget, spesielt dersom knirk eller skader forverres. Utføres av en fagperson for å finne best mulig løsning tilpasset underlaget og bruksmønsteret.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i kjelleretasjen, noe av røroppheng på badet er malt og har rustet.

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil behandling av rør.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Kravet kom først i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

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

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

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

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

Ventilasjon

- Det er et behov for rens av elektriske baderomsvift, avtrekkskanal og i veggventiler.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er fett og smuss etter mange år inne i elektriske baderomsvift og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

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

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

- Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom

terskel og dør på bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

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

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

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

Loft (konstruksjonsoppbygning)

- Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Årsak: Det er kun inspirert fra tak/himlingsluke.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3:

Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag, avflassing av puss, svertesopp, setningssprekker på vegger i kjelleretasjen.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Takstmannens vurdering ved tg3

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

- Støpt grunnmur i fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur, det er små riss, synlig fukt og delaminering på grunnmuren.

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

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

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

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

- Drenering

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder, det er synlig fukt, saltutslag og svertesopp i kjellervegger. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%.

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til

kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Loft (konstruksjonsoppbygning)

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%.

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak

Selger opplyser om at tak ble byttet i 2019 og at forholdet er reklamert til håndverker.

Bad i 1.etasje: Membran, tettesjikt og sluk

- Det er ingen membran under gulvfliser eller flisevegger på badet.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring

av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

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

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

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

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

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

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

Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdier i etasjeskillet under badet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3:

Veggenes og himlingens overflater

- På befaringstidspunktet ble det målt forhøye fuktverdier i etasjeskillet under badet.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten og at det mangler membran på badet.

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

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3: Gulvets overflate

- Det er små riss, setningssprekker, avflassing av maling

på betongdekket og det er 1 hull med skadet betongdekke i kjellerboden.

Årsak: Skadene har en karakter som tilsier bevegelse i grunnen og fukt over tid. Hull og avflassing kan også skyldes tidligere reparasjoner eller belastning fra oppbevaring av tunge gjenstander.

Risiko: Videre utvikling av skadene kan føre til svekket bæreevne og redusert funksjon på betongdekket, samt økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av en fagperson med kompetanse på betong for å vurdere omfanget av skadene og foreslå egnede utbedringsmetoder.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3:

Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbodene hvor det avdekkes forhøye fuktverdier.

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

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

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Gjerivegen 93, 2022 GJERDRUM

Gnr. 13, bnr. 5, ideell andel 1/1
i Gjerdrum kommune.

Selger

Mona Lilleøyen Schytzen

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue, og peisovn på soverom i 2.etasje.

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

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger

og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og følger kommuneplanen, id: KP2012-2024, med formål "Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende".

Kommuneplaner under arbeid:

Id KP2020-2032

Navn: Kommuneplanforslag 2025-2037

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risikoen for skred på eiendommen er middels og konsekvens ved skred er alvorlig.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger i rød støysone fra vei.

Tinglyste heftelser

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

3230/13/5:

17.10.1966 - Dokumentnr: 104043 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om generende virksomhet

17.10.1966 - Dokumentnr: 104043 - Rettigheter iflg. skjøte
 Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:13 Bnr:3
 Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:13 Bnr:7
 Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:13 Bnr:24
 Bestemmelse om kloakkledning

19.11.2025 - Dokumentnr: 1417115 - Bestemmelse om
 kloakkledning
 Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:13 Bnr:24
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
 ledninger/kabler

27.01.1908 - Dokumentnr: 800002 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3230 Gnr:13 Bnr:1

30.06.1966 - Dokumentnr: 102519 - Registrering av grunn
 Utskilt fra denne matrikkelenhet:
 Knr:3230 Gnr:13 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1845454 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0234 Gnr:13 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 170721 - Omnummerering ved
 kommuneendring
 Tidligere: Knr:3032 Gnr:13 Bnr:5

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.
 Eiendommen er tilknyttet privat vannverk: Gimilvann
 Eiendommen har privat septikanlegg. Selger opplyser at
 det er årlig service på ca. kr. 4570,-.

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
 standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i
 forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan
 gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges
 inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er
 spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
 selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
 boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
 avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.
 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 næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

Budgivning

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

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 39 950

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 91 695,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
eirik.off@emera.no
Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

GJERIVEGEN 93

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260056	
Selger 1 navn	
Mona Lilleøien Schytzen	
Gateadresse	
Gjerivegen 93	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
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?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
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

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MLS

1

Document reference: 04260056

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytt tak, bytt samtlige vinduer, bytt ytterdør, Tillegg isolert 2 sider av huser. Bytt kjøkkeninnredning

Arbeid utført av

Romerike Bygg og Bolig AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering finns på rør fra HTV Entreprenør

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

Overflatevann fra nabotomt løses ved å lede vannet til sluk/stikkrenne. sluk finns mellom våre tomter nære vei som passerer eiendommene

Document reference: 04260056

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Lilleøien Schytzen	a5c5ae93fcc32efdb0340 4b526286b41feacf425	03.03.2026 06:15:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260056

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

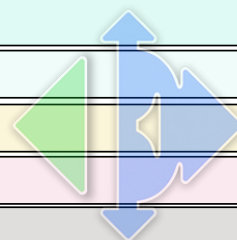
EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Gjerivegen 93, 2022 Gjerdrum

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

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



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



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

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:13, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Mona Lilleøien Schytzen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1096 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRf Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 574.- i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1910

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.02.2026

Overskyet/snø og 5 minusgrader.
Eneboligen ble inspisert på kveldstid.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Mona Lilleøien Schytzen

Tilstede under befaringen:

Mona Lilleøien Schytzen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjelleretasje oppført i ca 1910, tilbygg nr 1 oppført i ca 1970 og tilbygg 2 oppført i ukjent år. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, støpt grunnmur, laftetømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag og betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen vurderes å være i ok stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som skadet betongdekke i kjelleretasjen, fukt og utett takteking, dreneringsvikt og manglende membran på bad. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue, og peisovn på soverom i 2.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 03.03.2026
- Byggetegninger fra ukjent år
- Egenerklærings skjema 03.03.2026
- Tilsynsrapport Øvre Romerike Brann og Redning 18.02.2019
- Samsvarserklæring utført av Mer Elektro AS 02.19.2020
- Kvittering utført av Romerike Bygg og Bolig AS 28.10.2019

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

Vegger: Malt trepanel, fliser, våtromsplater, tapet og ubehandlet trepanel.

Tak/himling: Malte trepanel og malte plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegg, linoleumsbelegg, fliser og tregulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

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

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

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder, små sprekker på vegger og små slitemerker stedvis. TG2
Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.

Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

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

Gulv i boligen har slitemerker, glipper, fuktsveller og knirk stedvis. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Satt inn nye vinduer i 2019
- Ny taktekking i 2019
- Lagt nytt laminatgulv på rom i 2.etasje i 2019
- Satt inn peisovn i 2019
- Satt inn ny ytterdør i 2020

Oversiten er ikke uttømmende.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	54			
1. etasje	63			6
SUM BYGNING	117	0	0	6
SUM BRA	117			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje med verksted		44		
SUM BYGNING	0	44	0	0
SUM BRA	44			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

117 m2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

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

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

BRA-e:

44 m2.

1.etasje: Garasje med verksted.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 117 m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

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

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

BRA-e: 44 m².

1.etasje: Garasje med verksted.

Sum BRA: 161 m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

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

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

1.etasje: Garasje med verksted.

TBA: 6 m².

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.53 m - 2.12 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.21 m - 2.30 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.80 m.

Lekestue ble ikke oppmålt på befaringstidspunktet.

Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvisst når rommene i 2.etasje har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom i ett av rommene i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje med verksted oppført i ukjent år. Garasjen har saltak tekket med metallplater, ringmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 1 stk manuell port, ytterdør og vinduer med 1-lags glass fra ukjent år.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke garasjens yttertak, terreng, takrenner, grunnmur og deler av ytterkledning visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

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

Garasjen har ingen undertak.

Det mangler nedløp og takrenner er skadet.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Ytterkledningen har værslitasje.

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

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusert kvalitet og levetid på bygningsdelene.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

04/03/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er 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.

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.

Støpt grunnmur i fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur, det er små riss, synlig fukt og delaminering på grunnmuren.

TG3

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

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

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

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

Drenering fra ca 1970 ifølge hjemmelshaver:

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder, det er synlig fukt, saltutslag og svertesopp i kjellervegger, TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

Merknader:

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng med motfall på flere av siden av boligen.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble det ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng.

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

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

Generelt:

Det er viktig at terrengtet har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader:

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1970 og 2020 ifølge hjemmelshaver.

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.

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

Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

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

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

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

Det mangler luftespalte under ytterkledningen fra 1970. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Deler av ytterkledningen er fra 1970 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekkelse i ytterkledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

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

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2019 ifølge hjemmelshaver.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2020 ifølge hjemmelshaver.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra flere årganger.

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

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ytterdør og terrassedør, ingen funksjonsavvik.

Vinduer og terrassedør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og eldre innerdører vurderes å ha alder - og bruksslitasje, subber noe i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

Saltak tekket med metallplater fra 2019.
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2019.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekingen, takrenner og nedløp. TGIU
Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.
Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra flere årganger

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med metallplater fra 2019 og undertak i trekonstruksjon fra flere årganger.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. TGIU
Skorsteinen har ingen synlige skader eller vesentlige avvik.

Peisovn på stue og på soverom. TGIU
Peisovner har ingen synlige skader eller vesentlige avvik.

Vedovn og ildsted:

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

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

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede stålplater er 30 - 50 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 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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.

Kneloft med adkomst via veggluke i gang og loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftningen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. TG2

Årsak: Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

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 iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasse på 6 m² med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk på 91cm høyt.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket område.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

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

Merknader:

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

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

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

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

Det er ikke 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: Malt tapet, våtromsplater og fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra ca 1970 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 10.5

Veggfliser, våtromsplater, vegger og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje etter alder, det mangler bunnlist på våtromsplater, fliser er malt og har passert sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier slitasje etter daglig bruk av badet, mangle ved oppføring av våtromsplater, ikke brukt egnet produkt for våtrom.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt på vegger og i materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Merknader:

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

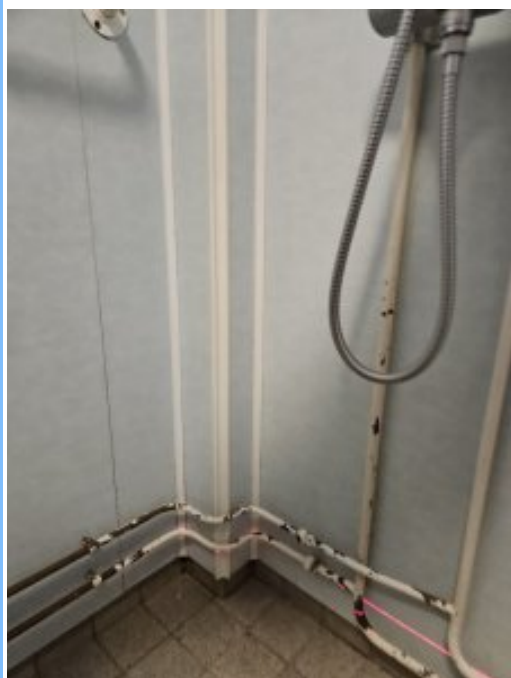
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

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

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 knirk i gulvet.

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 ca 1970 følge hjemmelshaver.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har slitemerker på overflaten. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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.

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

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

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

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

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

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

Årsak: Hulboring vurderes som nødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet.

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

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

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

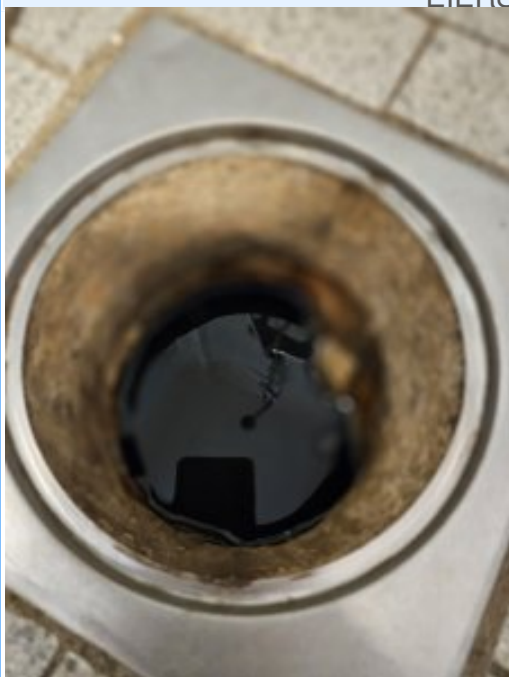
Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3, se punkt 9.1.3 i rapporten

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 15 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg på linoleumsbelegg.

Kjøkken fra flere årganger inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer fra flere årganger
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, frittstående kombikjøleskap og oppvaskmaskin
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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

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

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

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

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

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

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

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen og i skapskrogene stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

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

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

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

Vinylbelegg vurderes å ha bruksslitasje, som knirk i gulv og merker på overflaten. TG2

Årsak: Bruksslitasje har en karakter som tilsier daglig belastning, møblering og generell bruk over tid. Knirk kan skyldes ujevnheter i underlaget eller at belegget har løsnet enkelte steder.

Risiko: Slitasjen kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres, og det kan oppstå ytterligere merker eller skader som påvirker både funksjon og materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinylbelegget, spesielt dersom knirk eller skader forverres. Utføres av en fagperson for å finne best mulig løsning tilpasset underlaget og bruksmønsteret.

Merknader:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Ubehandlet pusset mur og malt mur.

Tak/himling: Malte plater og ubehandlet betong.

Det er synlig saltutslag, avlassing av puss, svertesopp, setningssprekker på vegger i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

På befaringstidspunktet ble det målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten og at det mangler membran på badet.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Det er små riss, setningssprekker, avflassing av maling på betongdekket og det er 1 hull med skadet betongdekke i kjellerboden. TG3

Årsak: Skadene har en karakter som tilsier bevegelse i grunnen og fukt over tid. Hull og avflassing kan også skyldes tidligere reparasjoner eller belastning fra oppbevaring av tunge gjenstander.

Risiko: Videre utvikling av skadene kan føre til svekket bæreevne og redusert funksjon på betongdekket, samt økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av en fagperson med kompetanse på betong for å vurdere omfanget av skadene og foreslå egnede utbedringsmetoder.

Hjemmelshaver opplyser om at skaden i betongdekket skal tettes og utbedres før salg.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbodene hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

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

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

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

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

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som 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 kjellerbod og på bad
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Utekran

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

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

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

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen, noe av røroppheng på badet er malt og har rustet. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil behandling av rør.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue, og peisovn på soverom i 2.etasje.

Varmepumpe, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

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

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

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

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

Merknader:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for oljetank er 30 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger

Det var sist inspisert i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er behov for rens av elektriske baderomsvift, avtrekkskanal og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er fett og smuss etter mange år inne i elektriske baderomsvift og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg på soverom i 2. etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Mer Elektro AS 02.19.2020

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på deler av utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Det har ikke vært el-tilsyn under hjemmelshavers eiertid og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når de kjøpte boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Noen kabler er ikke tilstrekkelig festet til vegg/tak og er løstsittende på kjøkken i kjellerbod og på soverom.

Årsak: Løstsittende kabler har en karakter som tilsier uferdig og mangelfull oppføring.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for mekanisk skade på kablene, og det kan oppstå farlige situasjoner dersom kablene blir dratt løs eller skadet.

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

Anbefalt tiltak: For å sikre at det elektriske anlegg er trygt og forskriftsmessig anbefales det å vurdere å få festet kablene korrekt av en kvalifisert elektroinstallatør.

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

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

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for eneboligen i 2.etasje. Dette kan medføre at det er utført endringer eller oppgraderinger som ikke er formelt avklart med kommunen, og kjøper bør derfor være oppmerksom på risikoen knyttet til videre bruk, eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til godkjent tilstand. Det anbefales å kontakte kommunen for å få klarhet i eksisterende godkjenningsstatus og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige for å bringe bygningen i tråd med gjeldende regelverk.

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.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1910 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965. Det betyr at det kan være utført arbeid før denne datoen som ikke er dokumentert eller godkjent etter dagens standard, og kjøper bør være oppmerksom på at dette kan medføre utfordringer ved senere ombygging eller ved salg. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare godkjenningsstatus og eventuelle tiltak som må gjennomføres for å oppfylle gjeldende regelverk.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

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 gjøres oppmerksom på at det er 2 stk tilbygg fra ca. 1970 som er over 15 m². Dette innebærer at oppføringen av tilbygget var søknadspliktig etter gjeldende regelverk på tidspunktet for oppføring. Det anbefales å kontrollere at nødvendige byggetillatelser foreligger, slik at forholdet er i orden med hensyn til kommunale krav og eierskapsforhold.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggside i trapp opp til 2.etasje og kjellertrappen mangler rekkverk og håndrekk. Begge trappene er også bratte. Det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp. For å sikre trygg ferdsel og oppfylle forskriftskrav bør det etableres håndrekker og rekkverk på begge sider, samt vurderes tiltak for å redusere brattheten der det er mulig.

Utvendig rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Manglende rekkverkshøyde kan utgjøre en risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. For å sikre trygg bruk av utearealet og oppfylle kravene til sikkerhet, bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å oppgradere rekkverket til gjeldende standard.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- 2024 hadde jeg stopp i avløp. Rørlegger, HTV oppdaget brudd i det nye røret mellom hus og det nyinstallerte avløpsrenseanlegg fra August Norge AS. Blev byttet ut sommer 2024. De gav også tilbud om å dra en strømppe på innsiden av avløpsrør inne i huset. Valgte å få det arbeide utført.
- Huset er fra 1910 så musefeller settes ut i kjeller og loft hver høst. Dette år sies være et museår men jeg har ikke tatt noen mus denne vinter. Tomten grenser til naturområder så maur og jordrotter finnes. Ikke i hus.
- Overflatevann fra nabotomt løses ved å lede vannet til sluk/stikkrenne. sluk finns mellom våre tomter nære vei som passerer eiendommene.

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 også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

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

Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

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

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

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

Det mangler luftespalte under ytterkledningen fra 1970. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Deler av ytterkledningen er fra 1970 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekkelse i ytterkledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

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

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og eldre innerdører vurderes å ha alder - og bruksslitasje, subber noe i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Veggfliser, våtromsplater, vegger og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje etter alder, det mangler bunnlist på våtromsplater, fliser er malt og har passert sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier slitasje etter daglig bruk av badet, mangle ved oppføring av våtromsplater, ikke brukt egnet produkt for våtrom.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt på vegger og i materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting

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

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen og i skapskrogene stedvis. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring. Vinylbelegg vurderes å ha bruksslitasje, som knirk i gulv og merker på overflaten. TG2 Årsak: Bruksslitasje har en karakter som tilsier daglig belastning, møblering og generell bruk over tid. Knirk kan skyldes ujevnheter i underlaget eller at belegget har løsnet enkelte steder. Risiko: Slitasjen kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres, og det kan oppstå ytterligere merker eller skader som påvirker både funksjon og materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinylbelegget, spesielt dersom knirk eller skader forverres. Utføres av en fagperson for å finne best mulig løsning tilpasset underlaget og bruksmønsteret.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen, noe av røroppheng på badet er malt og har rustet. TG2 Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil behandling av rør. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). Se også punkt 11. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter til berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er et behov for rens av elektriske baderomsvift, avtrekkskanal og i veggventiler. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er fett og smuss etter mange år inne i elektriske baderomsvift og i veggventiler.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg- og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Støpt grunnmur i fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur, det er små riss, synlig fukt og delaminering på grunnmuren. TG3

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

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

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

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

Drenering:

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder, det er synlig fukt, saltutslag og svertesopp i kjellervegger, TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. TG2

Årsak: Det er kun innsisert fra tak/himlingsluke.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Se estimert kostnad under punkt 4.2.

EIERSKIIFTERAPPORT™

7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen membran under gulvfliser eller flisevegger på badet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson. Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill. Årsak: Hulboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet. Risiko: Det gir økt risiko for skjulete feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring. Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3, se punkt 9.1.3 i rapporten
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Veggene og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, avflassing av puss, svertesopp, setningssprekker på vegger i kjelleretasjen. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler. På befaringstidspunktet ble det målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten og at det mangler membran på badet. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Gulvets overflate
	Det er små riss, setningssprekker, avflassing av maling på betongdekket og det er 1 hull med skadet betongdekke i kjellerboden. TG3 Årsak: Skadene har en karakter som tilsier bevegelse i grunnen og fukt over tid. Hull og avflassing kan også skyldes tidligere reparasjoner eller belastning fra oppbevaring av tunge gjenstander. Risiko: Videre utvikling av skadene kan føre til svekket bæreevne og redusert funksjon på betongdekket, samt økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av en fagperson med kompetanse på betong for å vurdere omfanget av skadene og foreslå egnede utbedringsmetoder.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbodene hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

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

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

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

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

Se estimert kostnad under punkt 1.1 i rapporten.

Nabolagsprofil

Gjerivegen 93

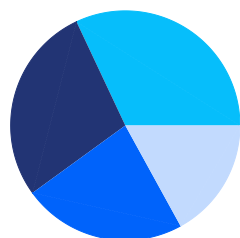
Offentlig transport

 Gjerdrum meieri Linje 405	1 min  0.1 km
 Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	3 min  3.4 km
 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	4 min  3.6 km
 Oslo Gardermoen	17 min 

Skoler

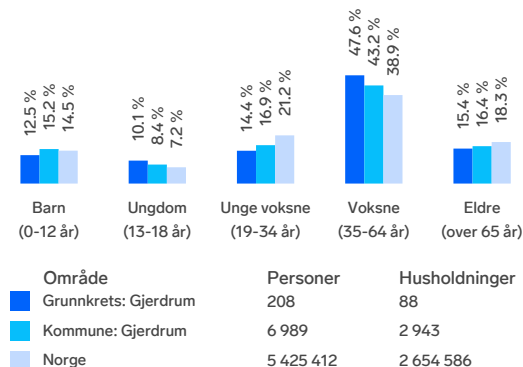
Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	3 min  3.2 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	5 min  3.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min  12.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 28% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	4 min  3.3 km
Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min  3.9 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	5 min  3.9 km

Dagligvare

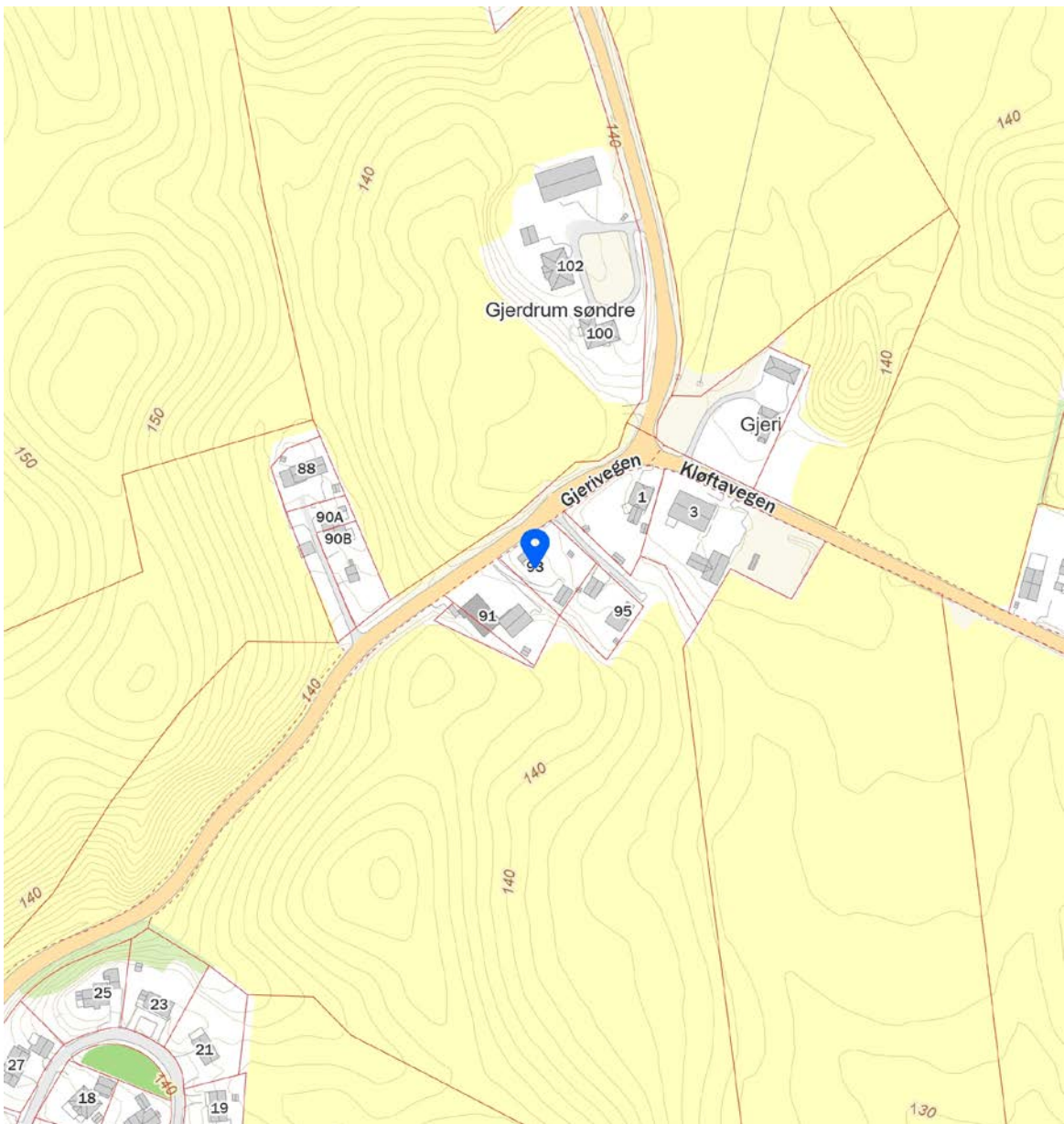
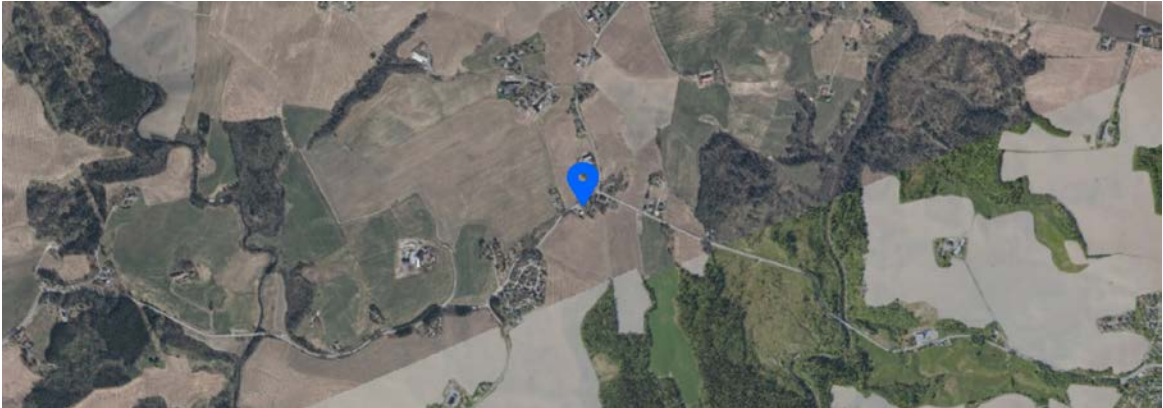
Coop Extra Gjerdrum PostNord	4 min  3.5 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	4 min  3.5 km

Sport

 Gjerdrum stadion - Torshovbanen Fotball	21 min  1.9 km
 Gjerdrum barneskole Aktivitetshall	3 min  3.2 km
 Sportica Kløfta	3 min 
 SPREK Gjerdrum	4 min 



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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DAM	Beregnet areal	1095.5
Etablert dato	27.01.1908	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/5
Skylddeling Skylddeling	30.06.1966			13/5, 13/24
Skylddeling Skylddeling	27.01.1908			13/1, 13/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6662305.41	615971.97	0	Ja	1095.5	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHYTZEN MONA LILLEØIEN F170459*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GJERIVEGEN 93 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gjerivegen 93

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	102 Gjerdrum	Tettsted	
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151181627		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151181635		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151181627: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjerivegen 93	H0101	13/5	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151181635: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/5	-	-	-	-	-



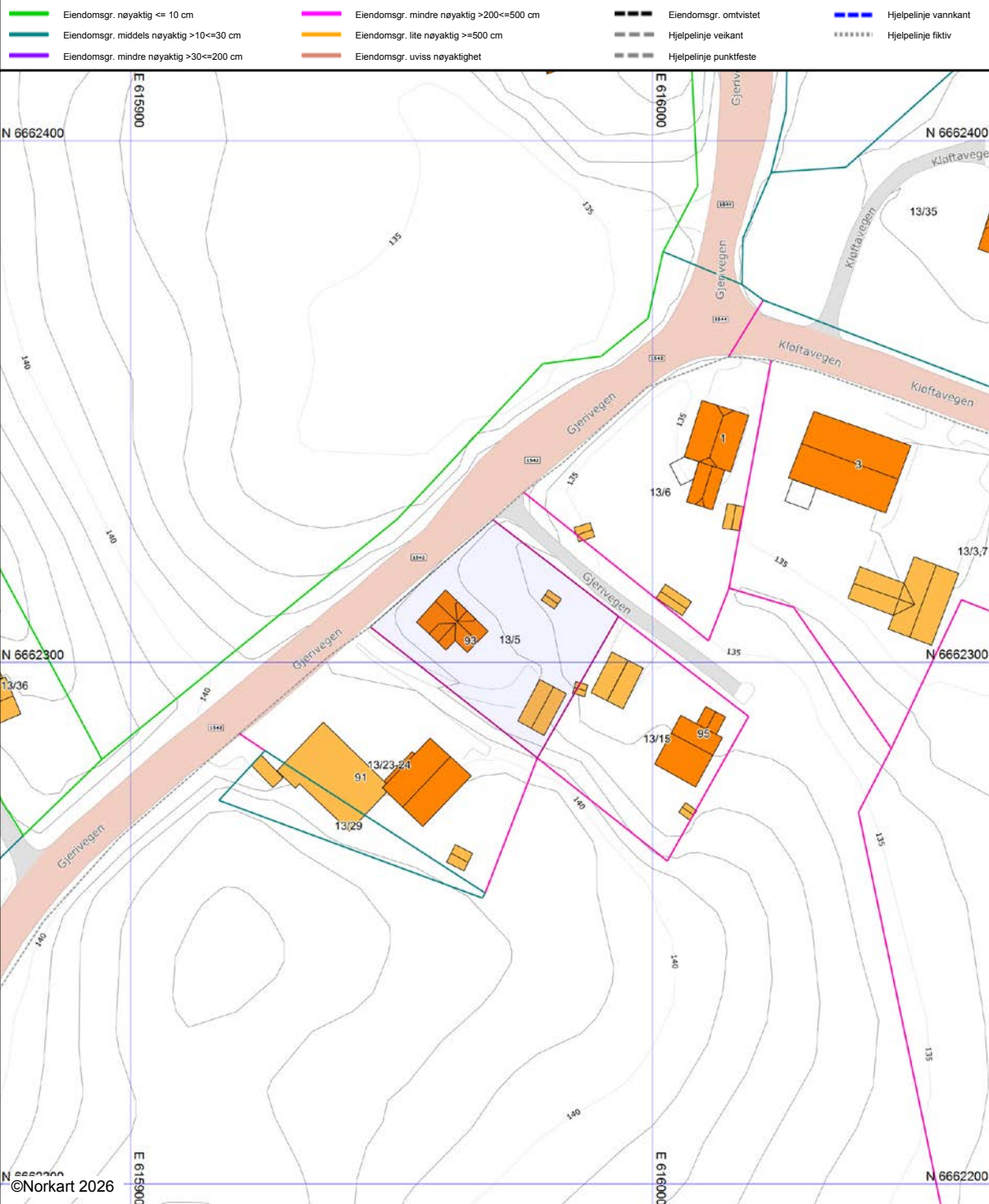
Gjerdrum kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/5
Adresse: Gjerivegen 93
Dato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gjerivegen 93, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	Delareal 1 095 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

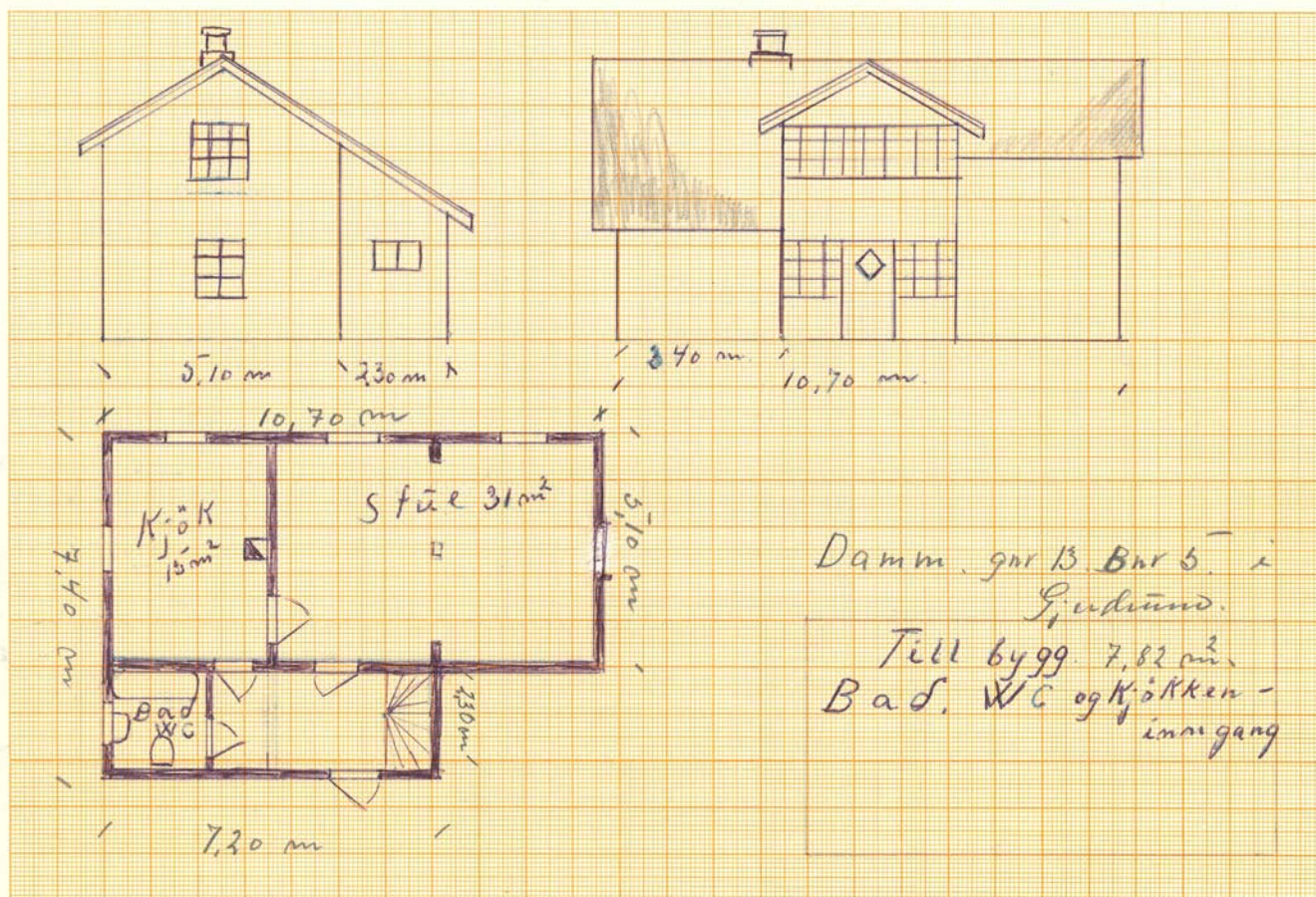
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

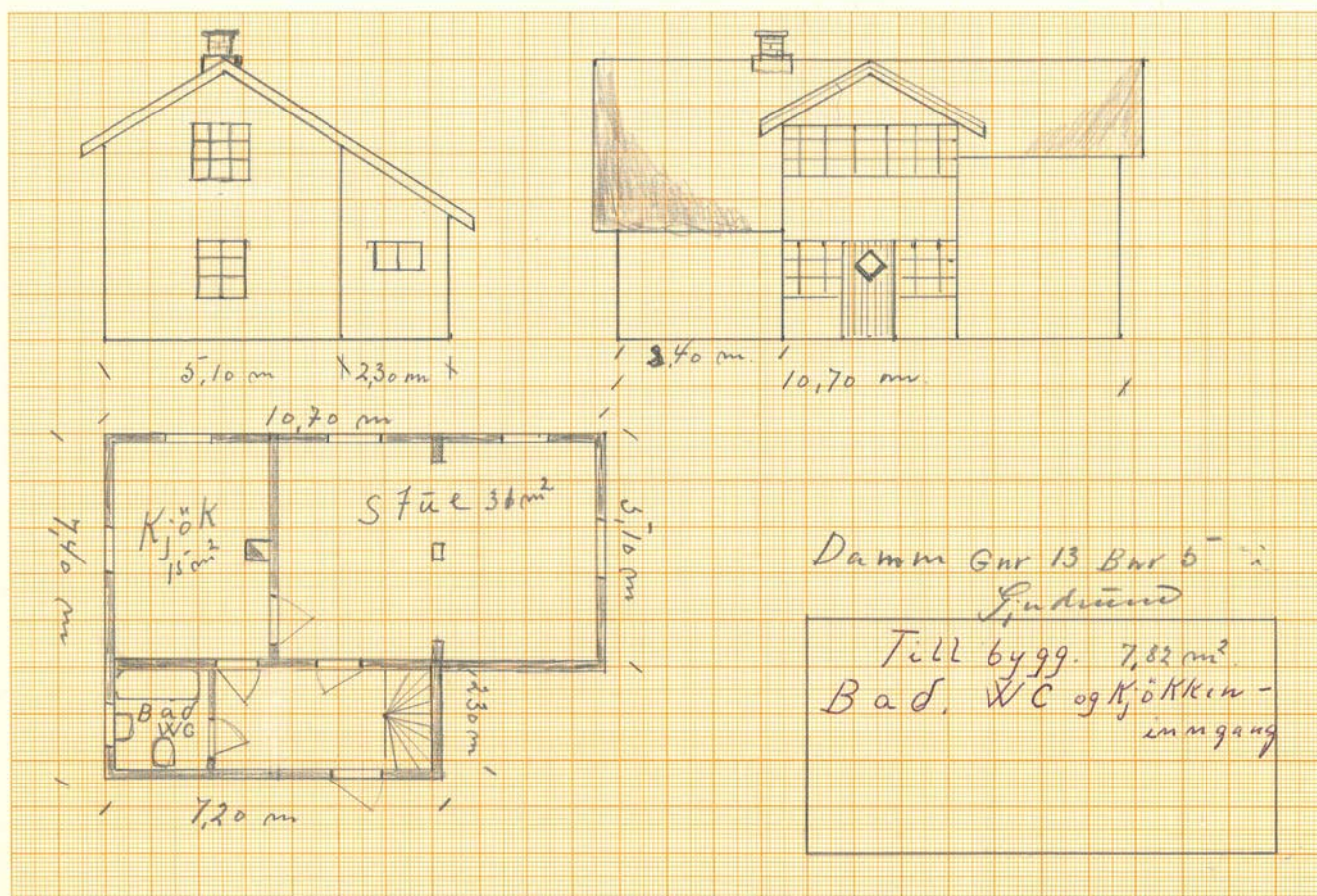
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Damm. gnr B. Bnr 5. i
 Gudmund.
 Till bygg 7,82 m².
 Bad, WC og Kökken -
 innegang

A. A. E. 1900



A. E. Eno

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3230-13/5, Gjerivegen 93, 2022 GJERDRUM



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.02.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

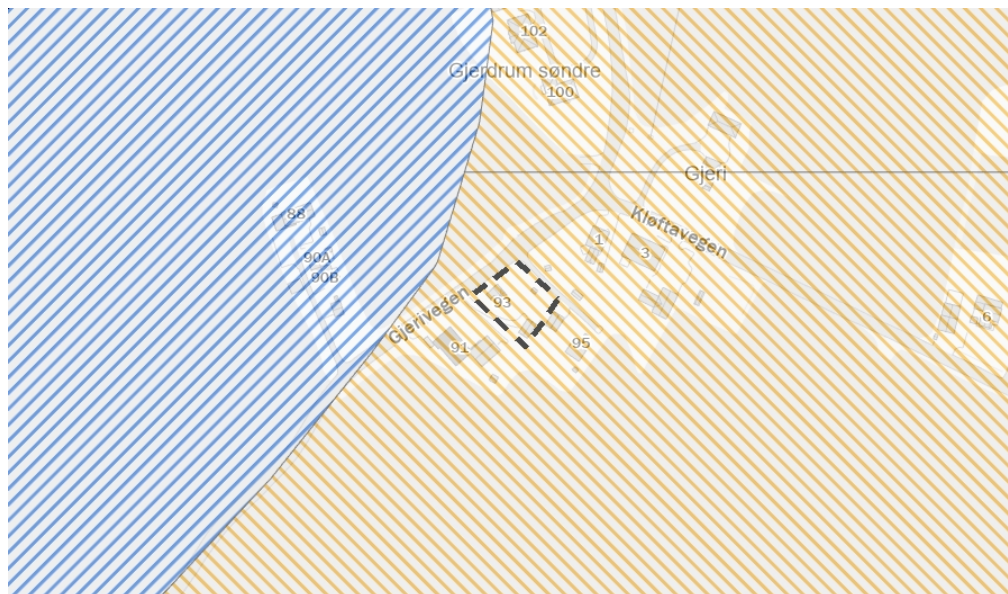
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.2 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	22.1 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	25.5 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

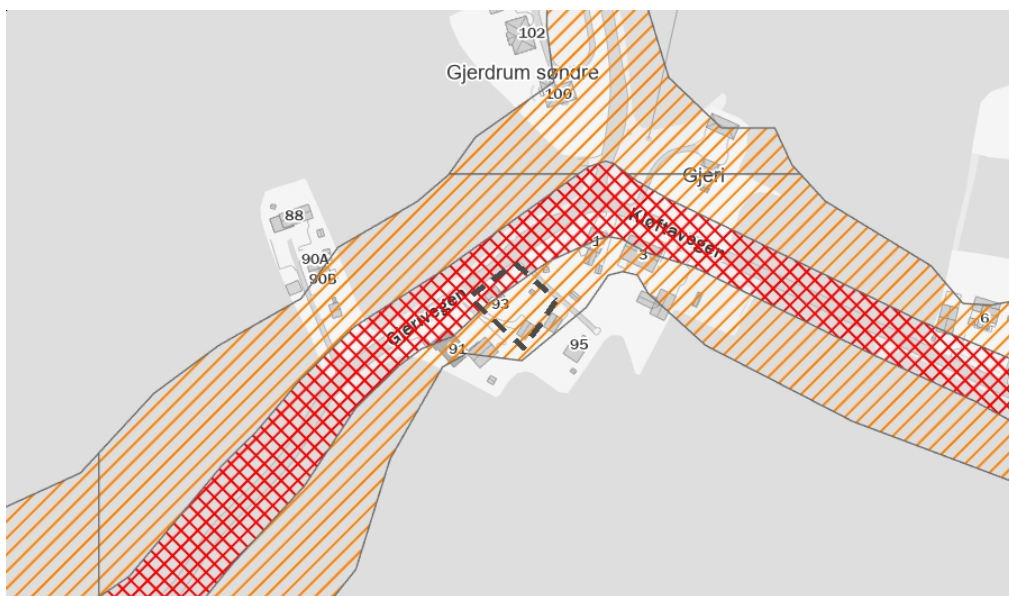
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

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

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

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

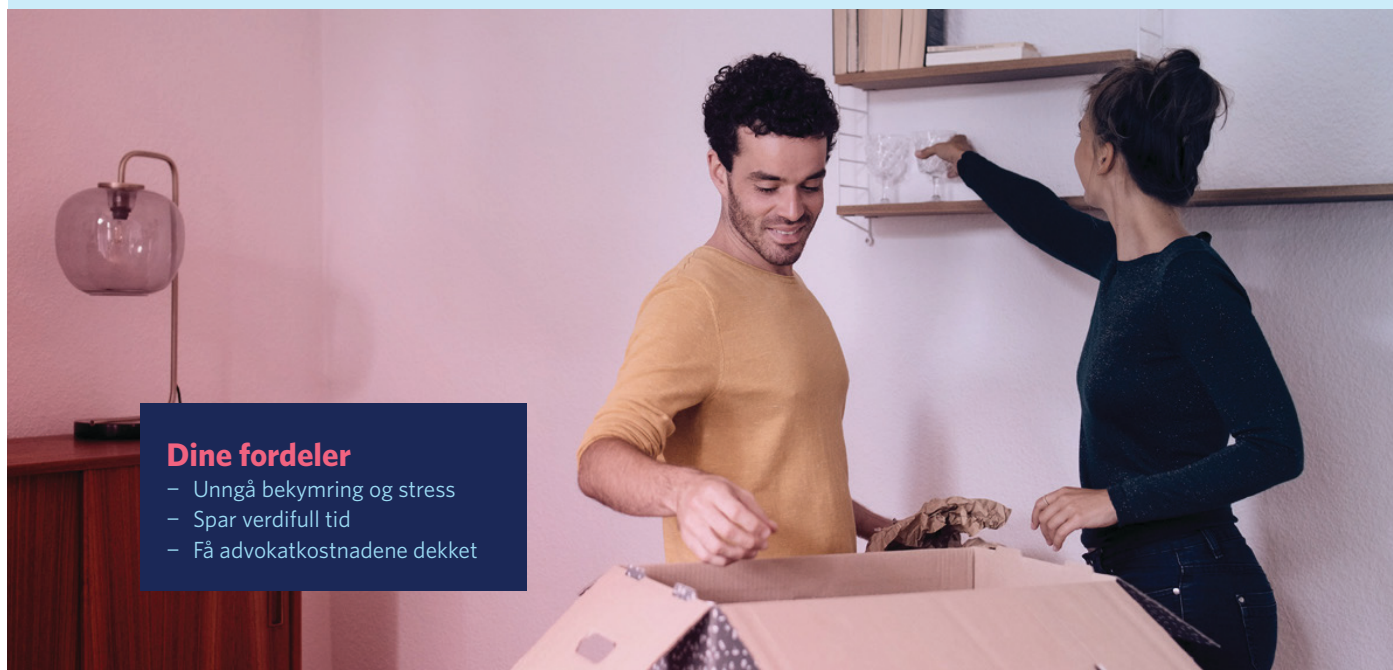
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING