

OPPAKERMÖEN

Humlewegen 43 / 45



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 500 000,-

ANTALL SOVEROM

6

OMKOSTNING KJØPER

157 490,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

5 657 490,-

BYGGEÅR

2004

BRA-I/BRA TOTAL

341/389 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1821 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

[line.stuve@emera.no](mailto:line.stuve@emera.no)

+47 482 42 798

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





## Innholdsrik hel tomannsbolig med stor tomt og nydelig hage | Asfaltert gårdsplass og garasje | Flotte friluftsmuligheter

Velkommen til Humlevegen 43/45! En velholdt og romslig hel tomannsbolig fra 2004 med familievennlig plassering på Oppakermoen i Nes kommune. Boligen er vertikaldelt med en romslig hoveddel med innredet kjelleretasje, samt en 3-roms med egen uteplass som kan nyttes til utleie om ønskelig. Det er to store kjellerrom med egen nedgang som ikke er innredet, og som i dag brukes til oppbevaring. Generøs hage som er opparbeidet med frukt, bær, blomster, prydbusker og flere nydelige uteplasser. Det er rikelig med biloppstillingsplass i asfaltert innkjørsel samt garasje.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med kort vei til barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Ta kontakt for å avtale en hyggelig visning!







Frodig og nydelig opparbeidet hage med hekk og gjerde mot vei. Her vil både to- og fribente trives.







Det er flere flotte og solrike uteplasser på begge sider av boligen.















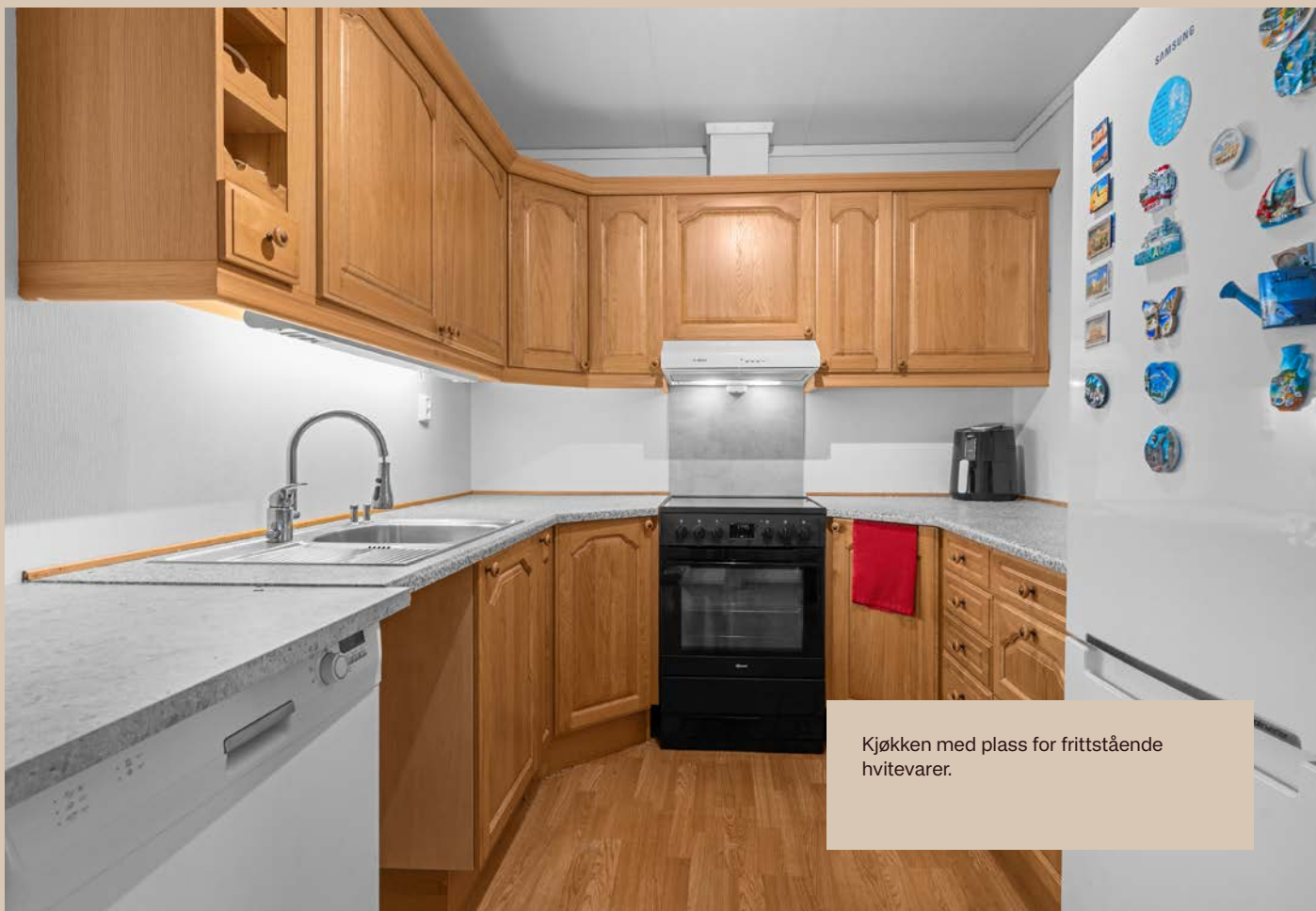












Kjøkken med plass for frittstående hvitevarer.

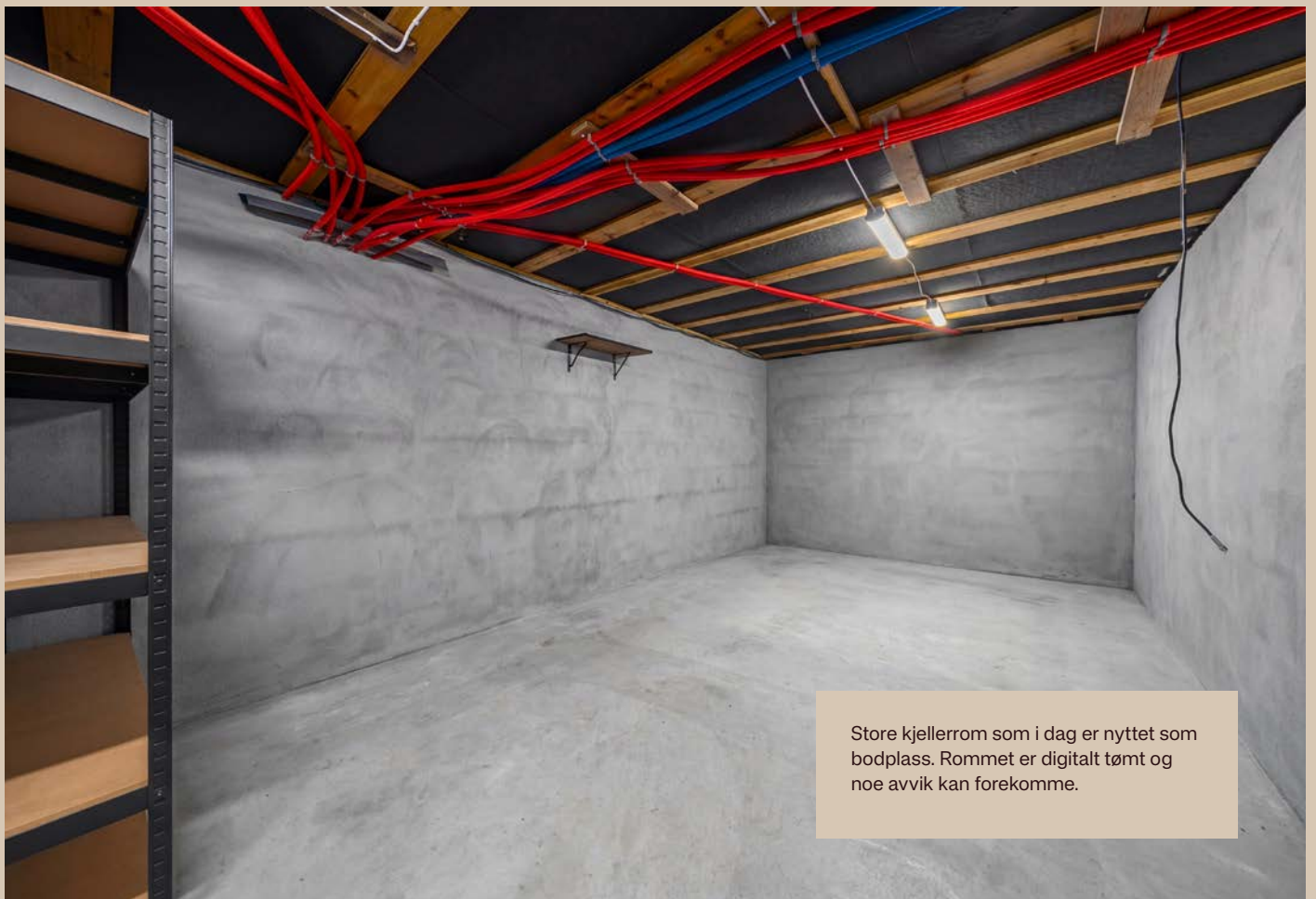


Opprinnelig bod nyttet som spisekjøkken. Rommet er ikke bruksendret.





Bad i 3-roms del. Dusjløsning, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask.



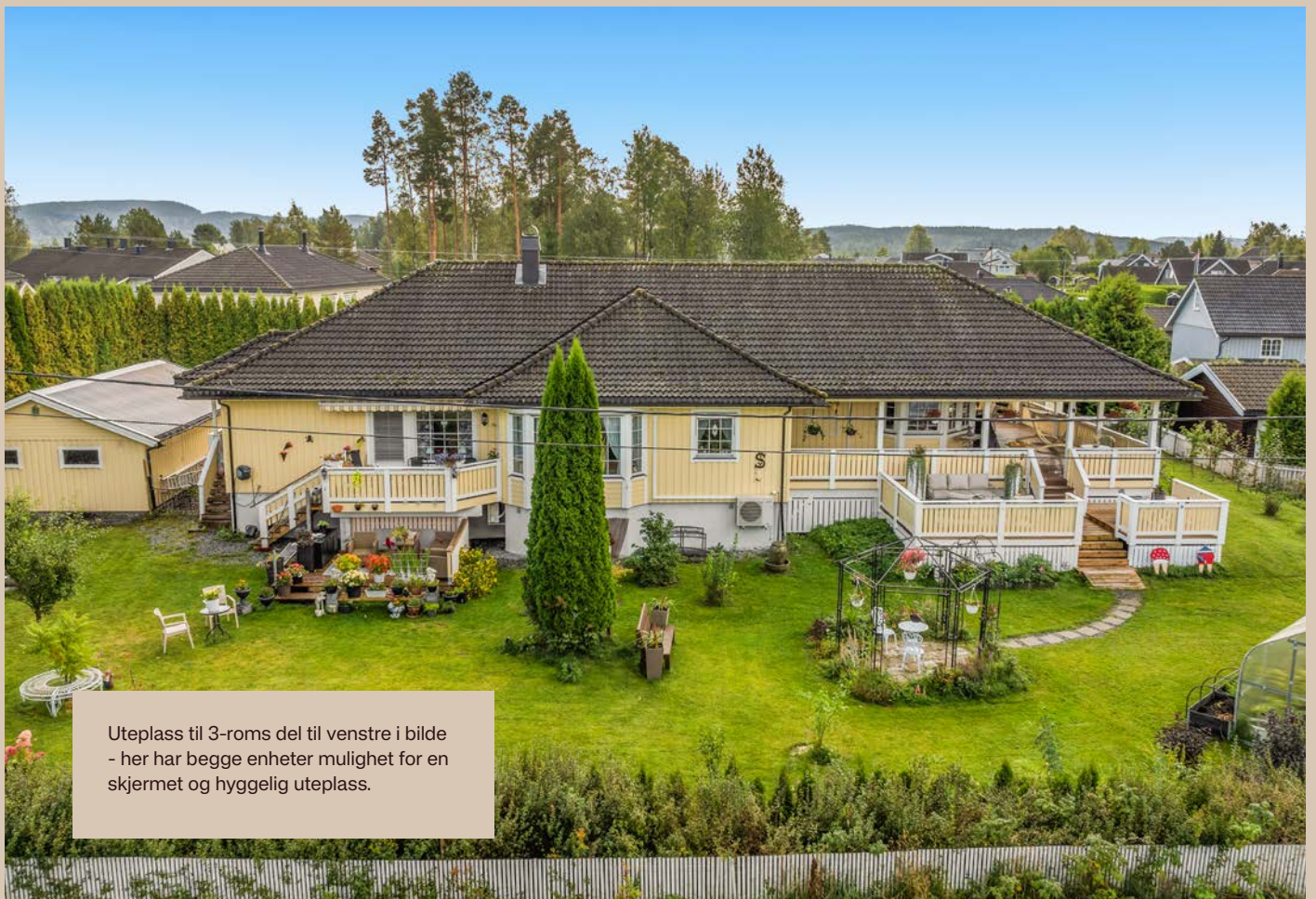
Store kjellerrom som i dag er nyttet som bodplass. Rommet er digitalt tømt og noe avvik kan forekomme.







Rikelig med boltreplass for både to- og firbente.



Uteplass til 3-roms del til venstre i bilde - her har begge enheter mulighet for en skjermet og hyggelig uteplass.





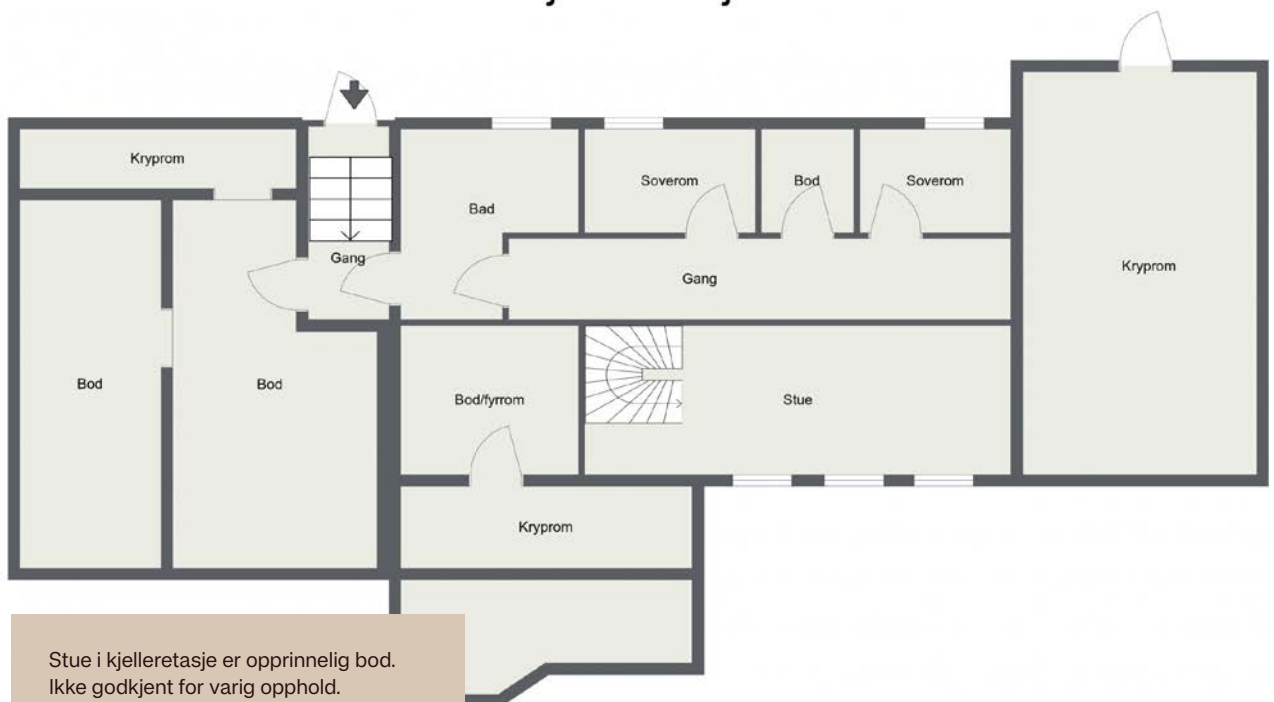
# Plantegning



## 1. Etasje



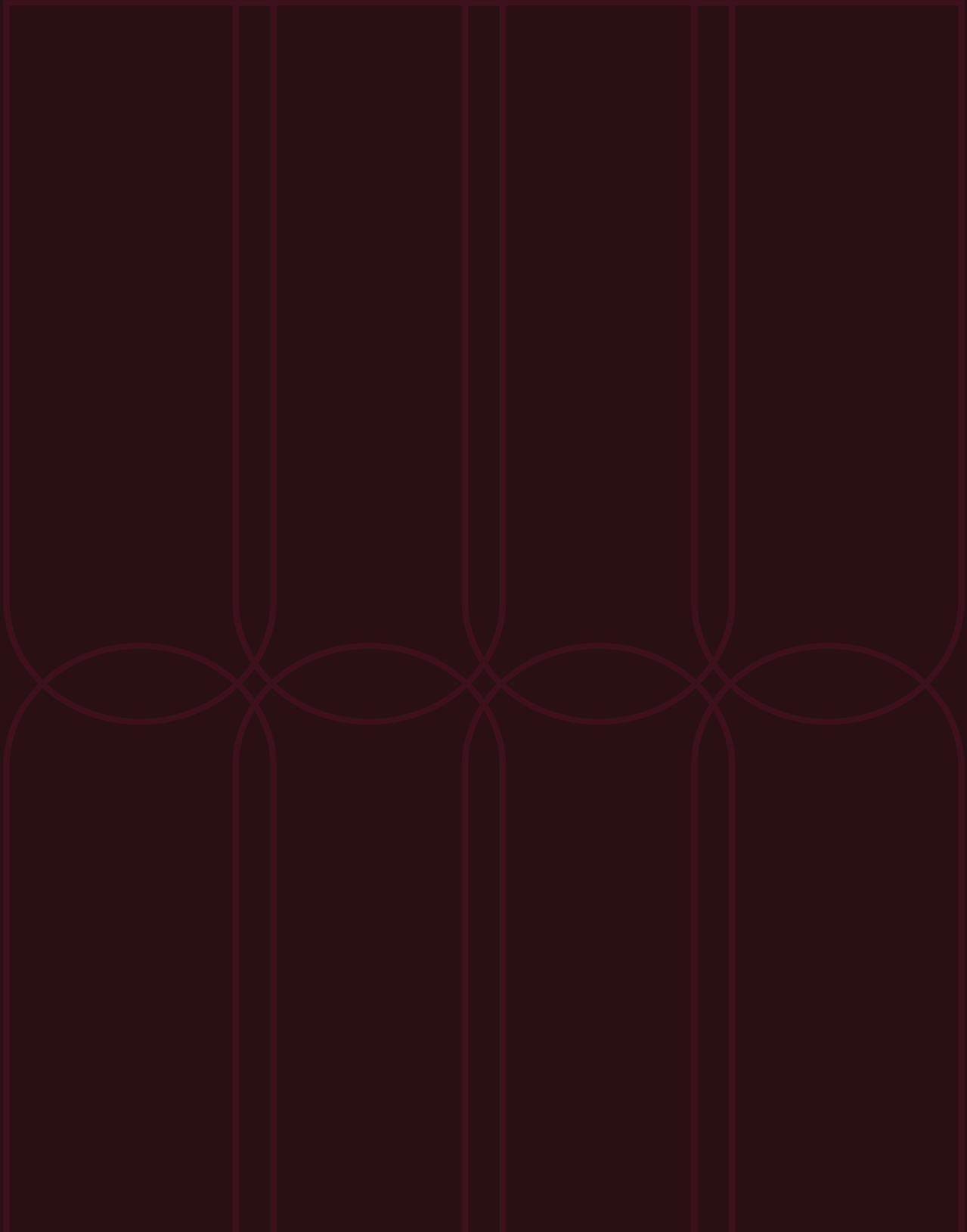
## Kjelleretasje



Stue i kjelleretasje er opprinnelig bod.  
Ikke godkjent for varig opphold.

HUMLEVEGEN 43 / 45

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 500 000

## Omkostning kjøper

5 500 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

137 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
138 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

157 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
5 638 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 657 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 657 490

## Kommunale avgifter

Kr 47 339 (2024)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt eiendomsskatt.

Opplyst beløp for kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt. Det er installert vannmåler på

eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

## Andre kostnader:

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

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 015 314 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 061 255 (2024)

# Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Oppakermoen i Nes kommune. Det er nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon, fine rekreasjonsområder, samt gode servicetilbud

### Fritid/rekreasjon:

Her er det trygge oppvekstvilkår for barn, med nærhet til naturen og muligheter for mange fritidsaktiviteter. Det er gangavstand til marka med turstier, lysløyper og ikke minst ei elv til å fiske i. En fantastisk badestrand, Daskerudstranda, ligger en kort spasertur unna og i området finner man også et flott anlegg med blant annet helårs kunstgressbane og to av Norges fineste golfbaner. I tillegg er det rideklubb og ishall der for de som har disse interessene. Nes kommune har dessuten et moderne kulturhus som tilbyr både musikk, teater og annen kultur gjennom hele året.

### Servicetilbud:

Daglivarehandelen kan gjøres på Kiwi Vormsund. Amfi

Eurosenteret og Amfi Årnes har et utvalg av butikker og spisesteder.

#### Kollektivtilbud/transport:

Det er gode bussforbindelser fra området. Nærmeste busstopp er ca. 100 meter fra boligen. Nærmeste togstasjon er Årnes hvor det er avganger både i retning Kongsvinger og oslo. Når det gjelder kollektivtransport anbefales det å sjekke rutetider nærmere da dette kan endres.

Med bil tar det ca. 12 min til Årnes, 20 til Jessheim, 30 til Gardermoen, 40 til Lillestrøm og ca. 45 til Oslo

#### Barnehager/skoler:

Det er skolebussordning til Skogbygda barneskole og Vormsund ungdomsskole. Nærmeste videregående er Nes på Årnes. Kommunen har flere barnehager med gangavstand til den nærmeste.

## 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: 1821 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg, tomannsbolig datert 01.08.2004.

Rom innenfor kjøkken i 3-roms (blått spisekjøkken) er opprinnelig bod og det er satt inn et vindu. Det er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Risiko ved en eventuell søknad og evt kostnader til tilbakeføring påhviler kjøper.

Kjelleretasje er innredet i ettertid. Det er gitt tillatelse til tiltak og ferdigattest for bruksendring av kjeller til rom for varig opphold og innsetting av nye vinduer med vedtaksdato 26.06.25. Tillatelsen gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, herunder etablering av 2 soverom og bad/ vaskerom i kjeller. Til sammen bruksendres 74,5 m<sup>2</sup> i kjeller. Tillatelsen gjelder også fasadeendring i form av innsetting av større vinduer på nord- og sørside.

Rommet nyttet som kjellerstue er godkjent som bod og ikke godkjent for varig opphold.

Kjellerrom brukt som lagring er merket 'ikke utbygd' i byggetegninger.

Det foreligger ferdigattest for nybygg, garasje datert 29.10.1982.

Garasje hadde iht. opprinnelige tegninger to porter.

Det er oppført ei Moelvenbrakke på tomte. Plassering av denne er ikke innmeldt/ søkt i kommune. Det er ikke kjent hvorvidt det er krav til å søke, og det forventes tilbakemelding vedrørende dette fra Nes kommune. Risiko påhviler ny eier.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 01.08.2004.

## Innhold

## Areal

BRA - i: 341 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 389 m<sup>2</sup>

TBA: 117 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 60 m<sup>2</sup> Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad. Rom i bruk som oppført. Ikke bruksendret/ godkjent.

Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1. etasje

BRA-i: 124 70 m<sup>2</sup> 1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 10 m<sup>2</sup> Terrasse hoveddel. Balkong utleiedel.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til

### arealoppmåling

Målt takhøyde i 1.etasje hoveddel 2.42 m.

Målt takhøyde i 1.etasje utleiedel 2.43 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.02 m - 2.21 m.

## Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Lampe stue, kjøkken og soverom. Øy på kjøkken følger ikke.

Små nyetablerte busker og trær vil tas med, men frukttrær og større prydbusker vil være igjen. Paviljongen har rosebusker rundt og blir værende. Selger fyller igjen hull og sår gress der småbusker og trær er fjernet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

garanti fra produsent eller leverandør.

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

## Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet utv tak garasje 2024 + 2 nye plattinger 2025 mot vei og platting inngangsparti 2023 asfaltert gårdsplass 2023 og nymalt av firma EMMTO i 2023. Platting bakkenivå 2024.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Huset er reg som 2 boenheter

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Nes kommune

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

Ja

Beskrivelse: Oppdrag utført av firma. Se boligmappa.

Dette er gjort før vår eietid

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Er godkjent.

Tilleggskommentar:

Drivhus fra 2025. Div oppførte gjerder rundt eiendommen. Moelvenbrakke på tomta. Tujahekken mot vei i 2023 + diverse frukttrær i hagen.

## Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 2004. Huset har valmtak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA og støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller, og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra eierskifterapport. Se rapport inkludert i salgsoppgave.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Drivhus fra 2025. Div oppførte gjerder rundt eiendommen. Moelvenbrakke på tomta. Tujahekken mot vei i 2023 + diverse frukttrær i hagen.
- Byttet utv tak garasje 2024 + 2 nye plattinger 2025 mot vei og platting inngangsparti 2023 asfaltert gårdsplass 2023 og nymalt av firma EMMTO i 2023. Platting bakkenivå 2024.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket noe små riss, noe avflassing av maling og sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2

Årsak: Forholdene har en karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert

sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller

byggningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på gulvdekket i kjellerboder. TG2 Se også punkt 9.1 -

### 9.1.3.

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

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

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

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

### 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har noe bruksslitasje som små merker på gerikter og foringer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og dør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og dør.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv.

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.

Det er stedvis små fukt skjolder på su-platene i undertaket. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

7.1.1 Bad 1.etasje hoveddel Overflate vegger og himling  
Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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 nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

7.1.2 Bad 1.etasje hoveddel Overflate gulv

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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 nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Sokkel på dusjnise hindrer overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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 nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

7.1.3 Bad 1.etasje hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk  
Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

7.2.1 Bad 1.etasje utleiedel Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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 nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

7.2.2 Bad 1.etasje utleiedel Overflate gulv

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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.

Sokkel på dusjnise hinder overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

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.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.

7.2.3 Bad 1.etasje utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk  
Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Ved hullboring der kan skade strømkabler.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke kunne avdekkes på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av eventuelle 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

8.1 Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel

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

Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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.

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

## 8.2 Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel

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

Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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.

Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

### 9.1.1 Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Veggenes og himlingens overflater

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje

etter alder og bruk, men det ble avdekket sprekker i vegger i kjellerbod. TG2

Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

### 9.1.2 Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Gulvets overflate

Det er små riss og setningssprekker i betonggulv i kjellerboder. TG2

Årsak: Sprekkdannelser i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

### 9.1.3 Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Fuktmåling og ventilasjon

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

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke

gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid TG2

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

#### 10.5 Ventilasjon

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

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

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

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.

Hjemmelshaver opplyser om at hvis man skal bruke ventilasjonen på badene i 1.etasje, må man sette strømkabelen fra anlegget i stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Dette er ingen anbefalt løsning. TG2 i grenseland til TG3

Det var ikke mulighet å inspisere det mekaniske ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet.

Årsak: Ventilasjonsanlegget var ikke tilkoblet kjøkkenventilator da hjemmelshaver hadde kjøpt inn nye kjøkkenventilatorer som ikke er mulig å koble til anlegget.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

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.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

##### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Årsak: Terrassebord 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.

Det mangler håndrekker på veggsiden i trappen ned fra balkongen.

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

Risiko: Manglende håndrekke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndrekker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med montering av håndrekker.

Det er råteskade på panelbord på trekkverket på balkongen. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert råteskaden av en fagperson og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Ved inspeksjon av rørstokkskap ble det avdekket rust i

skapet. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 befarings av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det registreres avdrypp i fra kjøkkenkran i utleiedel.

TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra kjøkkenkran og vannrør.

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Humlevegen 43 / 45, 2166 OPPAKER

Gnr. 136, bnr. 144, ideell andel 1/1

i Nes kommune.

### Selger

Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård og Svein-Tore

Berg Larsgård

## Sameie

Sameiets forsikringselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 89514528

## Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

## Oppvarming

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmepumper på stue og kjøkken i 1.etasje, varmekabler på alle bad, peisovn i stue. Radiator på enkelte rom som er tilkoblet oljefyr.

Eneboligen har en nedgravd oljetank fra 2004 som ikke ble inspisert på befaringsstidspunktet. TGIU

Årsak: Oljefyranlegget var avskrudd på befaringsstidspunktet, grunnet at hjemmelshaver ikke bruker dette til fyring.

Risiko: Det kan innebære risiko for videre utvikling av eventuelle skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

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

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

Årsak: Funksjonstesten 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.

Eiendommen har en nedgravd oljetank av ukjent type, med ukjent kapasitet, og det er ukjent om den inneholder olje.

Fra 1. januar 2020 ble det innført et forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger.

Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. I spesielle tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanken rengjøres og fylles med sand, grus eller lignende, i stedet for oppgraving. Hvis tanken tas midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter, og dersom kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften fortsatt gjelder, er det per nå ikke et krav om at tanken fjernes, selv om den tas permanent ut av bruk. Det er imidlertid et krav om at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er regulert under reguleringsplan med navn: G/S-veg Nes kirke - Opaker skole med ikrafttredelse 22.04.2004 til frittliggende småhusbebyggelse.

## Tinglyste heftelser

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

3228/136/144:

01.12.1961 - Dokumentnr: 3762 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:30

11.02.1981 - Dokumentnr: 1055 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:222

11.02.1981 - Dokumentnr: 1056 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:224

11.02.1981 - Dokumentnr: 1057 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:225

11.02.1981 - Dokumentnr: 1058 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:226

24.06.2008 - Dokumentnr: 515979 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0236 Gnr:136 Bnr:258

01.01.2020 - Dokumentnr: 303730 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:136 Bnr:144

01.01.2024 - Dokumentnr: 253631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:136 Bnr:144

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

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen har to selvstendige boenheter.

## 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.

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

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

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

Eiendommen ligger dels innen for rød støysone, dels innenfor gul støysone og dels utenfor støysone ifb vei.

Nåværende bolig er oppført etter at tidligere bebyggelse på eiendommen brant ned. Garasjebygg er oppført tidligere enn hovedhus, antatt på begynnelsen av 80-tallet.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse i budskjema.

## 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 eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

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

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 35 000,00  
Tilrettelegging: kr 15.000

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 9 035,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 59 525,00  
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](mailto:line.stuve@emera.no)

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

[eirik.off@emera.no](mailto:eirik.off@emera.no)

Tlf: 975 26 138

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

04.03.2026

## 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.

HUMLEVEGEN 43 / 45

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein-Tore Berg Larsgård	Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård
Gateadresse	
Humlevegen 45	
Poststed	Postnr
OPPAKER	2166
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89514528

Document reference: 04250013

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SBL, ENBL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 04250013

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nes kommune

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Oppdrag utført av firma. Se boligmappa. Dette er gjort før vår eietid

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Er godkjent.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Drivhus fra 2025. Div oppførte gjerder rundt eiendommen. Moelvenbrakke på tomta. Tujahekken mot vei i 2023 + diverse frukttrær i hagen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Tore Berg Larsgård	b5959d9a226dfd83b8120 376f78557ab60d1d6ef	30.01.2026 14:07:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Elisabeth Berg Larsgård	530fa694437c4aa76ba62 c7099e33e1d654a34b5	30.01.2026 14:08:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250013

- 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™

**TOMANNSBOLIG (HELE)**

Humlevegen 45 og 43, 2166 Oppaker



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
5	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



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

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:136 , Bnr: 144
<b>Hjemmelshaver:</b>	Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1 821 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende Id 2021021
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 47 338,56 i 2025
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	2004

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 27.01.2026

Overskyet/snø og 9 minusgrader.  
Tomannsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet 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 beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård

**Tilstede under befaringen:**

Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

**EIERSKIFTERAPPORT™****OM BYGGEMETODEN:**

Tomannsbolig oppført i 2004. Huset har valmtak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA og støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller, og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tomannsboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade i trerekverket på balkongen i utleiedelen. 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:**

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmepumper på stue og kjøkken i 1.etasje, varmekabler på alle bad, peisovn i stue. Radiator på enkelte rom som er tilkoblet oljefyr.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 30.01.2026
- Tilstandsrapport 29.01.2023
- Ferdigatest 01.08.2004
- Egenerklæringsskjema 30.01.2026

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

Vegger: Malt gips, malte plater, malt mur, ubehandlet LECA og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte tak-ess plater.

Gulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og parkett.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, soverom 1, stue og soverom 2.  
1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, stue, bod og soverom 2:

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 mellom tak/himling og vegg, 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, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. 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.

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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:

- Drivhus fra 2025. Div oppførte gjerder rundt eiendommen. Moelvenbrakke på tomta. Tujahekken mot vei i 2023 + diverse frukttrær i hagen

- Byttet utv tak garasje 2024 + 2 nye plattinger 2025 mot vei og platting inngangsparti 2023 asfaltert gårds plass 2023 og nymalt av firma EMMTO i 2023. Platting bakkenivå 2024.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje hoveddel	124			107
1.etasje utleiedel	70			10
Kjelleretasje hoveddel	87			
Kjelleretasje utleiedel	60			
SUM BYGNING	341	0	0	117
SUM BRA	341			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje garasje		48		
SUM BYGNING	0	48	0	0
SUM BRA	48			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**341 m<sup>2</sup>.

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.  
 1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.  
 Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.  
 Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

**BRA-e:**48 m<sup>2</sup>.

1.etasje garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-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: 341 m<sup>2</sup>.

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.  
 1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.  
 Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.  
 Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>.

1.etasje garasje.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.Sum BRA: 389 m<sup>2</sup>.

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.  
 1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.  
 Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.  
 Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.  
 1.etasje garasje.

TBA: 117 m<sup>2</sup>.

1.etasje hoveddel: Terrasse.

1.etasje utleiedel: Balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje hoveddel 2.42 m.

Målt takhøyde i 1.etasje utleiedel 2.43 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.02 m - 2.21 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at brakken som står på eiendommen ikke ble oppmålt på befaringstidspunktet.

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

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

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

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 oppført i ukjent år. Garasjen har saltak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og 1 stk elektriske leddporter.

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

Ytterkledding og porter vurderes å ha værslitasje.

På befaringsstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Takrenner har passert mer enn sin forventede levetid.

Deler av ytterkleddingen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

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, redusere kvalitet og levetid på materialene.

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

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

Grunnet mye snø på befaringsstidspunktet ble ikke garasjens yttertak inspisert.

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov som ikke var mulig å oppdage på befaringsstidspunktet.

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 og stallen er sekundærbygninger 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](http://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.

---

10/02/2026



August Magnus

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er 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](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket noe små riss, noe avflassing av maling og sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2

Årsak: Forholdene har en karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på gulvdekket i kjellerboder. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen 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 drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen har 3 stk krypekjellere med adkomst via kjellerboder, men det ble kun inspisert en del av krypekjelleren.

Årsak: Det var ikke tilgang til en av krypekjellerene og en del hvor hyllereol blokket tilkomsten/luken.

Risiko: Det kan føre til økt risiko for skjulte fukt og råteskader i krypekjeller som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av hele krypekjelleren og fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring eller tiltak.

**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 drencsledning er 20 - 60 år.

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

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

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

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

Risiko: Dette gir økt risiko 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 veggen/grunnmur.

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

---

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

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

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og vær uten noen synlig skader. TG1

### Merknader:

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

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

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

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2003 og 2020.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2003.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2003.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte/lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

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

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

Vinduer og dører har noe bruksslitasje som små merker på gerikter og foringer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og dør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og dør.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

#### 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

Valmtak tekket med ukjent tekking fra 2004.  
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2004.

Inspeksjon av yttertaket ble utført fra bakkeplan.

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.

Det er ingen synlig snøfangere på yttertaket.

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en økt risikoen for at snø og is kan rase ned og skade personer og dyr.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av snøfangere.

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

#### **Merknader:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med ukjent tekking og undertak i su-plater fra byggeår.

Undertak er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

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

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

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

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

Det er stedvis små fuktskjolder i su-platene i undertaket. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befarings av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Peisovn i stue i hoveddelen fra 2004.

Det er småskader på bakplate inne i peisovnen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er fyrt med for mye i peisen av gangen.

Risiko: Videre fyring kan gi økt risiko for dårligere trekk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

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

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

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

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

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

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

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypelloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang i 1.etasje.

Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv.

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.

Det er stedvis små fuktstjolder på su-platene i undertaket. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

TBA: 117 m2.

Terrasse på 107 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og støpt betongdekke, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Balkong på 10 m2 med adkomst via stue i 1.etasje (utleiedel), oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og støpt betongdekke, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke deler av terrassen og under terrassen visuelt vurdert. TGIU  
Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

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

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

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Årsak: Terrassebord 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.

Det mangler håndreker på veggside i trappen ned fra balkongen.

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

Risiko: Manglende håndreke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndreker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med montering av håndreker.

Det er råteskade på panelbord på trekkverket på balkongen. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert råteskaden av en fagperson og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

### 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 1.etasje hoveddel

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.  
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2004 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri skybare dører
- WC på sokkel
- Mekanisk avtrekk i tak/himling (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.

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 gir 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.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2004.

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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.

Sokkel på dusjnisje hindrer overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

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.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.

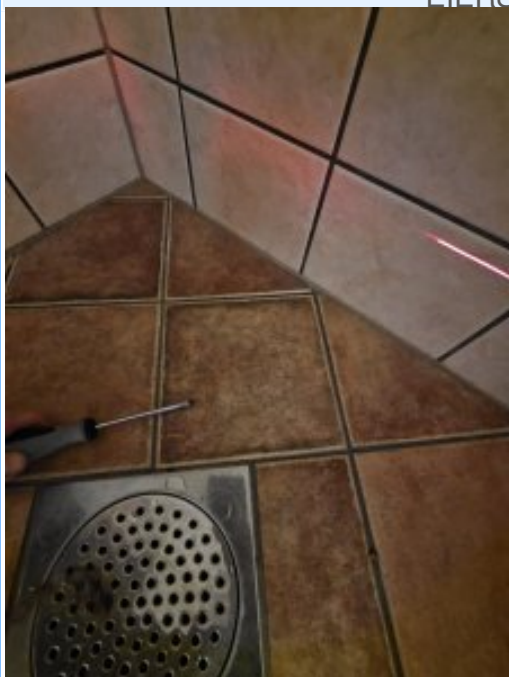
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

---

**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.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vannrør og strømkabler.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

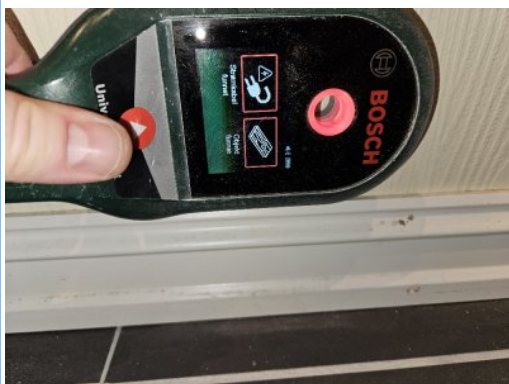
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

### Merknader:

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

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

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



## 7.2 Bad 1.etasje utleiedel

**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.  
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2004 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri skybare dører
- WC på sokkel
- Mekanisk avtrekk i tak/himling (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.

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.

#### **TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2004.

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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.

Sokkel på dusjnisje hinder overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

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.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.

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

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringsstidspunktet.

Årsak: Ved hulboring der kan skade strømkabler.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke kunne avdekkes på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av eventuelle 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

### Merknader:

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

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

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



### 7.3 Bad kjelleretasje hoveddel

**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.  
 Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd susterne
- Elektrisks baderomsvifte

Veggfliser, tak/himling og vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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 gir økt risiko for skjulte skader 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.

**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2020.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normalt slitasje etter alder og bruk. TG1

**Merknader:**

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

**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

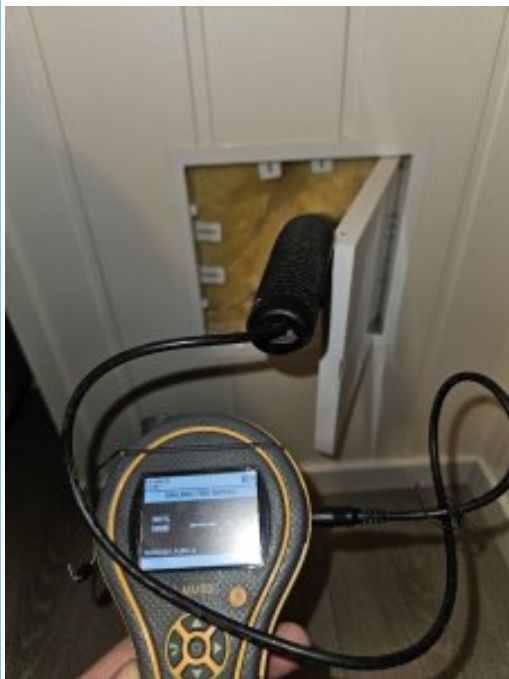
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i svill, men det ble fuktmålt inne i inspeksjonsluke på soverummet, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

**Merknader:**

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

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

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken hoveddel****TG 2** 8.1 Kjøkken hoveddel

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad (ikke i bruk). Se punkt 10.5

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

Årsak: Demontering av sokkel 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 merker på kjøkkeninnredningen 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.

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

### Merknader:

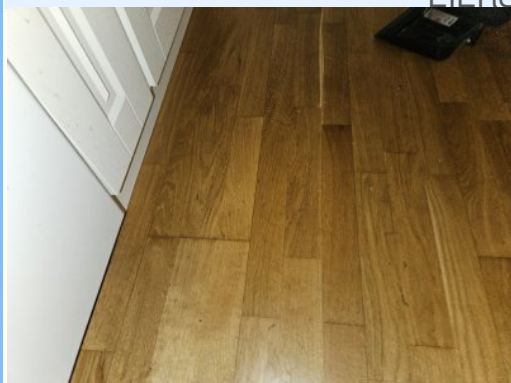
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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

## FIERSKIFTERAPPORT™



## 8.2 Kjøkken utleiedel

### TG 2 8.2 Kjøkken utleiedel

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med karmisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Det ble registret noe avdrupp fra kjøkkenkran på befaringstidspunktet. TG2 Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.1 i rapporten.

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

Årsak: Demontering av sokkel 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 merker på kjøkkeninnredningen 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.

Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

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

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

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

**9. Rom under terreng****9.1 Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang.****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malte plater og ubehandlet LECA og betong.

Tak/himlinger: Malt gips og plater.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men det ble avdekket sprekker i vegger i kjellerbod. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

**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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Gulv: Laminat og ubehandlet betong.

Laminatgulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små riss og setningsprekker i betonggulv i kjellerboder. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

**Merknader:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble 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 i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

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

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

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

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

**Merknader:**

Se punkt 1.1 drenering.



## 10. VVS

### TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

## EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på begge bad i 1.etasje og WC med innebygd systerne på bad i kjelleretasje
- Sluk på alle bad
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Utekran

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringdagen 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.

Ved inspeksjon av rørstokkskap ble det avdekket rust i skapet. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det registreres avdrypp i fra kjøkkenkran i utleiedel. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra kjøkkenkran og vannrør.

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

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

#### Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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



**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

## EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert kjellerbod.

Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid TG2

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

**Merknader:**

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



**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2004

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmepumper på stue og kjøkken i 1. etasje, varmekabler på alle bad, peisovn i stue. Radiator på enkelte rom som er tilkoblet oljefyr.

Eneboligen har en nedgravd oljetank fra 2004 som ikke ble inspisert på befaringstidspunktet. TGIU  
Årsak: Oljefyranlegget var avskrudd på befaringstidspunktet, grunnet at hjemmelshaver ikke bruker dette til fyring.

Risiko: Det kan innebære risiko for videre utvikling av eventuelle skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

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

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

Årsak: Funksjonstesten 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:**

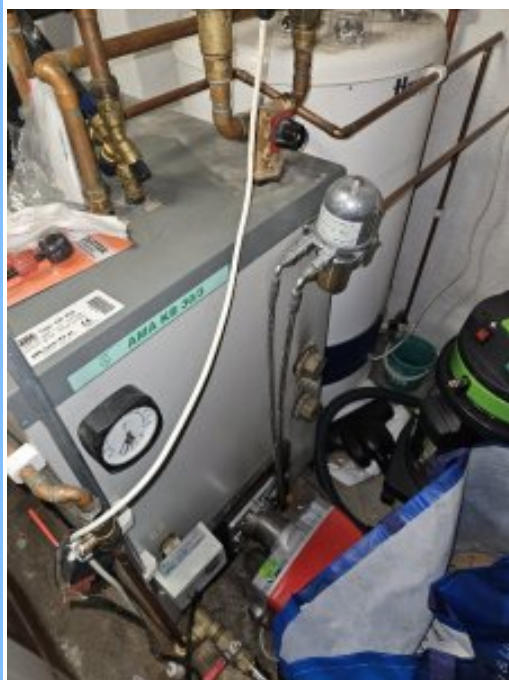
Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

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™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004  
Det var sist inspisert i ukjent år?  
Det var rengjort i ukjent år?  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tomannsboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduspalter, mekanisk avtrekk på bad (ikke i bruk) i 1. etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i kjelleretasje og kjøkkenventilator (fra 2024) med avtrekk ut ( og styring til avtrekk på bad som ikke er i bruk).

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2  
Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.  
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.  
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.

Hjemmelshaver opplyser om at hvis man skal bruke ventilasjonen på badene i 1. etasje, må man sette strømkabelen fra anlegget i stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Dette er ingen anbefalt løsningen. TG2 i grenseland til TG3

Det var ikke mulighet å inspisere det mekaniske ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet.  
Årsak: Ventilasjonsanlegget var ikke tilkoblet kjøkkenventilator da hjemmehaver hadde kjøpt inn nye kjøkkenventilatorer som ikke er mulig å koble til anlegget.  
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.  
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.

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år.



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i entre i 1.etasje hoveddel:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i bod i 1.etasje utleiedel:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 14 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på 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 utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert 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 slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

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

---

**Merknader:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Den bygningsfagkyndige 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.

Innendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i trapp ned til kjelleretasjen imellom kjellerenhetene.

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.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningsfagkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket noe små riss, noe avflassing av maling og sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene har en karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.</p> <p>Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.</p> <p>Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på gulvdekket i kjellerboder. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vinduer og dører har noe bruksslitasje som små merker på gerikter og foringer. TG2.</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.</p> <p>Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og dør.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og dør.</p> <p>Vinduer, balkong- og terrassedør har passert en halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke.</p> <p>Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.</p> <p>Det er stedvis små fuktskjolder på su-platene i undertaket. TG2</p> <p>Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.</p> <p>Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.</p>
7.1.1	Bad 1.etasje hoveddel Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Veggfliser, tak/himling har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p>
7.1.2	Bad 1.etasje hoveddel Overflate gulv

## EIERSKIIFTERAPPORT™

	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.</p> <p>Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Sokkel på dusjnise hindrer overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p>
7.1.3	Bad 1.etasje hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.</p> <p>Årsak: Manglende dokumentasjon.</p> <p>Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.</p>
7.2.1	Bad 1.etasje utleiedel Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Veggfliser, tak/himling har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

7.2.2	Bad 1.etasje utleiedel Overflate gulv
<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.</p> <p>Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Sokkel på dusjnisejle hinder overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrrom.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p>	
7.2.3	Bad 1.etasje utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2          Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.          Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.          Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.</p> <p>Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringsstidspunktet.          Årsak: Ved hulboring der kan skade strømkabler.          Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke kunne avdekkes på befaringsstidspunktet.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av eventuelle 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.</p> <p>Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.          Årsak: Manglende dokumentasjon.          Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.          Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.          Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.</p>
8.1	Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel
	<p>Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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.</p> <p>Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.</p>
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	<p>Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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.</p> <p>Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.</p>
9.1.1	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Veggens og himlingens overflater

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men det ble avdekket sprekker i vegger i kjellerbod. TG2</p> <p>Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.</p> <p>Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.</p>
9.1.2	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Gulvets overflate
	<p>Det er små riss og setningssprekker i betonggulv i kjellerboder. TG2</p> <p>Årsak: Sprekkdannelse i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.</p> <p>Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.</p>
9.1.3	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet i kjellerboder hvor det avdekket forhøyede fuktverdier.</p> <p>Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er fukttoppsug fra grunn.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid TG2</p> <p>Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p> <p>Hjemmelshaver opplyser om at hvis man skal bruke ventilasjonen på badene i 1.etasje, må man sette strømkabelen fra anlegget i stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Dette er ingen anbefalt løsning. TG2 i grenseland til TG3</p> <p>Det var ikke mulighet å inspisere det mekaniske ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet.</p> <p>Årsak: Ventilasjonsanlegget var ikke tilkoblet kjøkkenventilator da hjemmelshaver hadde kjøpt inn nye kjøkkenventilatorer som ikke er mulig å koble til anlegget.</p> <p>Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>

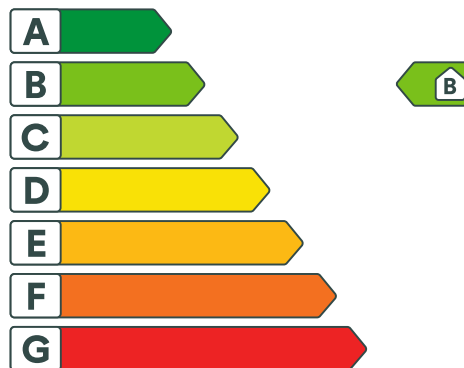
## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2  Årsak: Terrassebord 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.</p> <p>Det mangler håndreker på veggside i trappen ned fra balkongen.  Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.  Risiko: Manglende håndreke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker.  Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndreker.  Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med montering av håndreker.</p> <p>Det er råteskade på panelbord på trekkverket på balkongen. TG3  Årsak: Langvarig fukt påvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.  Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere funksjon i konstruksjonen.  Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.  Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert råteskaden av en fagperson og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Ved inspeksjon av rørstokkskap ble det avdekket rust i skapet. TG2  Årsak: Forholdet har karakter som tilsier kondensdannelse på kalde flater.  Risiko: Kondens 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.</p> <p>Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det registreres avdrupp i fra kjøkkenkran i utleiedel. TG3  Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.  Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra kjøkkenkran og vannrør.  Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av kjøkkenkran.  Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenkran nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Adresse <b>Humlevegen 45, 2166 OPPAKER</b>	
Dato for energimerking <b>09.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-257398</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>22667157</b>
Gårdsnummer <b>136</b>	Bruksnummer <b>144</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2004</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>348,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>1,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**587,08 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**722,41 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**772 kWh**



## Humlevegen 45, 2166 OPPAKER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Humlevegen 45, 2166 OPPAKER



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Brukertilta

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune NES	Journalnr. 03/03829	<b>Ferdigattest</b> etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
----------------	---------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse)  Hedalm Øbygg AS Postboks 205  2051 JESSHEIM	Tiltakshaver (navn, adresse)  Einar Mangseth Ella Mangseth Humlevn. 33 A  2166 OPAKER
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Humlevegen 33 A og 33 B, 2166 Oppaker	136	144		

Spesifikasjon	
Tilbyggets/byggets art Nybygg, tomannsbolig	

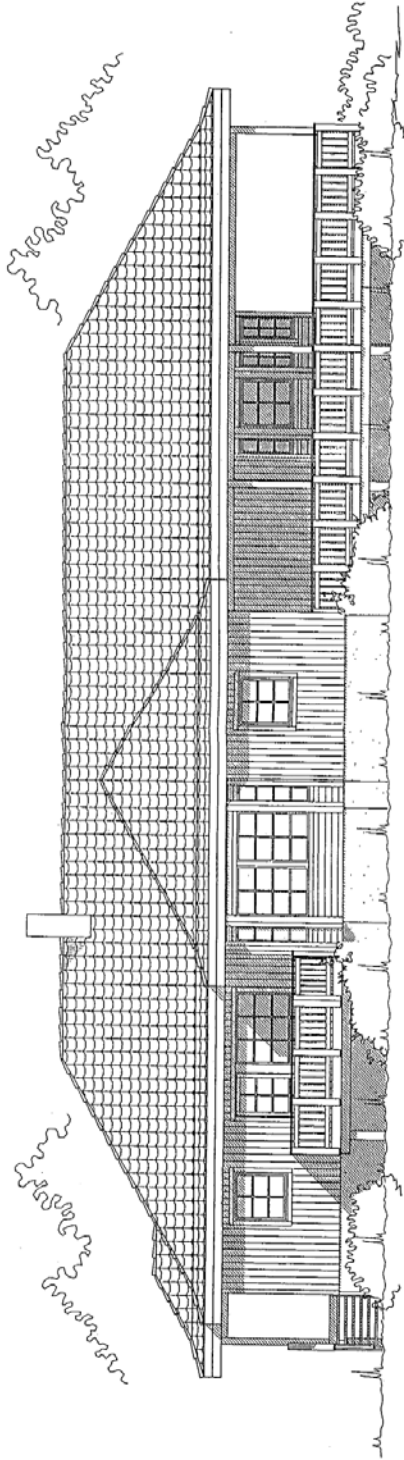
Vedtatt fattet av Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester		Vedtatt dato 25.11.2003	Saksnr. 0544/03
Dato sluttkontroll 21.06.04	Kontrollansvarlig Hedalm Øbygg AS v/Birger Skjerve		

Merknader	Den kontrollansvarlige forutføresen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
	Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

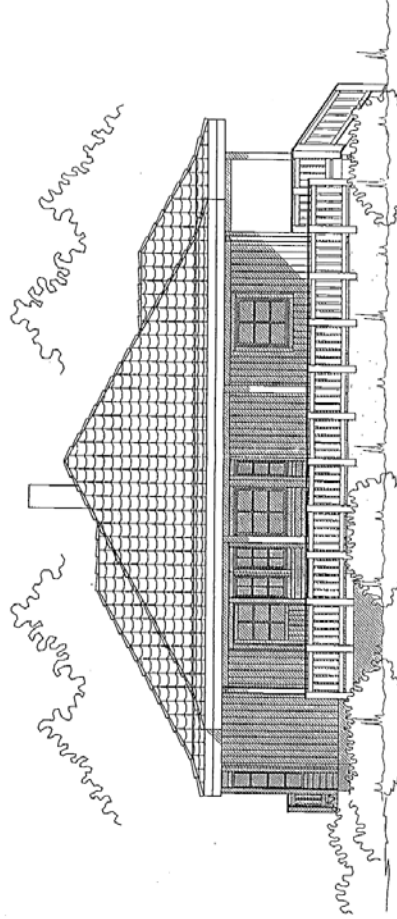
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	01.08.2004	Etat for utbygging og tekniske tjenester Nes kommune Postboks 114- 2151 ÅRNES <i>Ole Johan Krog</i> etatsjef <i>Tove Nordland</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker	Hedalm Øbygg AS	Postboks 205, 2051 Jessheim

E5



Fasade Nord



Fasade Øst

Korr. 28.10.2003

Døst. nr.

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilbehøret	Dato	
Einar og Ella Mangseth	07.10.03	
Byggesaker/Øst/Øst3	Siga	df
Hurnlevn.33, 2166 Oppaker		
Navn	Prosjekt nr.	Revis
505 Fasader	E2128	4752

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

TEGRA

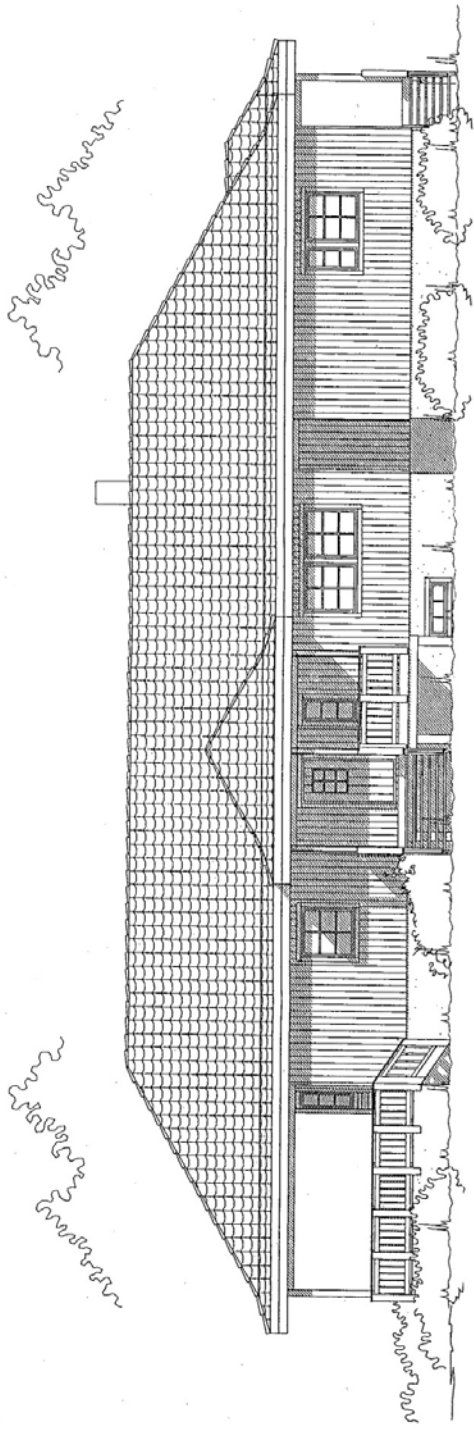
Byggesikkerhet AS



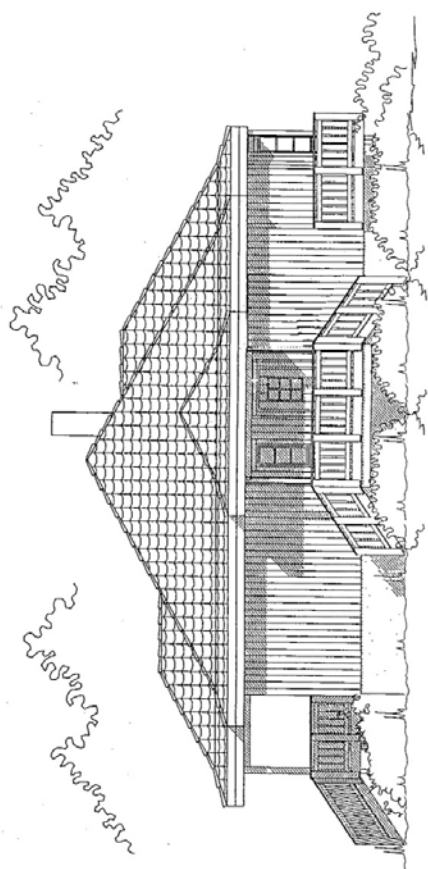
© Data, Design System



E 4



Fasade Nord



Fasade Øst

Kav. 25.10.2003

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.  
 Dato: 07.10.03  
 Tegner: Signe  
 Revise: d/



Målestokk  
 1 : 100

Tilbud nr. E2:128

Figurnr. 4752

Tilbygger:  
 Einar og Ella Mangseth  
 Byggeselskap AS  
 Humlevn.33, 2166 Oppaker  
 Norge

Artnr. 506 Fasader

© Dava Design System





NES  
KOMMUNE

Byggesak

Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård  
Humlevegen 45  
2166 Oppaker

Deres ref.:

Vår ref.:  
22/3078 - 7 / FRANKM-NES

Vedtaksdato:  
26.06.2025

**Tillatelse til tiltak - Gbnr 136/144 - Humlevegen 43 - Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold og innsetting av nye vinduer**

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/486

Tiltak: Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold, samt endring av vinduer  
Byggested: Gbnr: 136/144 Humlevegen 43  
Tiltakshaver: Svein-Tore Berg Larsgård  
Humlevegen 45  
2166 Oppaker

---

**Vedtak**

Nes kommune godkjenner søknad om bruksendring og fasadeendring på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

---

**Mottatt søknad:** 08.08.2022  
**Komplett søknad:** 07.04.2025  
**Gjeldende plan:** Reguleringsplan for G/S – Nes Kirke – Opaker Skole vedtatt 22.04.2004

**Saksopplysninger**

Søknad om rammetillatelse ble mottatt i august 2022. Søknaden ble aldri behandlet, og saken ble tatt tak i på nytt i 2025. Da var eiendommen solgt til ny eier, og ny eier sendte inn søknad om bruksendring i april 2025. Søknaden er nå sendt inn som et tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslovens § 20-4, og behandles i ett trinn.

Tillatelsen gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, herunder etablering av 2 soverom, kjellerstue og bad/ vaskerom i kjeller. Til sammen bruksendres 74,5 m<sup>2</sup> i kjeller. Tillatelsen gjelder også fasadeendring i form av innsetting av større vinduer på nord- og sørside.

Postadresse  
Postboks 114  
2151 ÅRNES

Besøksadresse  
Rådhusgata 2  
2151 ÅRNES

Telefon  
+47 66 10 40 00

Kontonr.  
8601 41 62811  
Org.nr.  
938 679 088

E-post  
Internett  
www.nes.kommune.no

### **Plangrunnlag**

Eiendommene omfattes av reguleringsplan for G/S Nes kirke – Opaker skole, vedtatt 08.04.2003 og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

### **Nabovarsel**

Naboer/gjenboere er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger ikke merknader.

### **Atkomst og veiforhold**

Avkjørsel eksisterer fra før. Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

### **Vann og avløp**

Kommunalteknikk har uttalt at boligen ligger i en forsenkning i et område hvor det er kjent at grunnvannstanden er høy. Standard abonnementsvilkår, tekniske bestemmelser sier i kap. 3.5: *“Vannstand i nederst monterte vannlås og innvendige kummer og tanker må ligge minst 0,90 m høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.”*

Målinger som er utført av Romerike Oppmåling AS viser at OK sluk i kjeller ligger på 147,10, mens vannlås ligger på 146,99, dette gir en høydeforskjell på 0,82 m.

Kravet sier at det skal være en minimumshøydeforskjell på 0,9 m, og her er høydeforskjellen på 0,82 m. Dette gir en differanse på 0,08 m.

Målingene fra Romerike Oppmåling dokumenterer at dette kravet ikke er oppfylt. Dette ikke er i henhold til standard abonnementsvilkår og ved et eventuelt tilbakeslag vil ikke kommunalteknikk påta seg ansvaret for skaden.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at tekniske krav er ivaretatt jf. pbl. § 21-4, og ansvaret for dette ligger på tiltakshaver. Ettersom differansen er svært liten, det ikke er åpenbart at tekniske krav ikke tilfredsstilles, samt at tiltakshaver har erklært at vedkommende vil gjennomføre tiltaket i tråd med plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift, så godkjenner vi tiltaket som omsøkt.

### **Estetikk**

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Tiltaket er plassert på tomte på en fornuftig og hensiktsmessig måte. Det er ingen andre estetiske endringer utover størrelse på vinduer i nord- og sørside.

### **Gebyr**

På grunn av lang saksbehandlingstid frafalles krav om gebyr i sin helhet.

### **Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig utført, skal du søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

### **Bortfall av tillatelse**

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato, ellers faller tillatelsen bort.

Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

#### **Klageadgang**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvaltere. Eventuell klage vil behandles i tråd med delegeringsreglement.

#### **Forutsetninger iht lovverket**

- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
- Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist  
Avdelingsleder byggesak

Frank Motrøen  
rådgiver byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

#### **Kopi til**

Svein-Tore Berg Larsgård                      Humlevegen 45                      2166                      Oppaker

#### **Vedlegg**

5\_KART\_Situasjonsplan\_D-1 Situasjonsplan.pdf  
12\_TEGN\_TegningNyPlan\_E-2 Plan kjeller ny.pdf  
13\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_E-6 Snitt - Ny.pdf



Svein-Tore Berg Larsgård  
Humlevegen 45  
2166 Oppaker

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:  
22/3078 - 15 Svein Arne Aas 02.03.2026

**Ferdigattest - Gbnr 136/144 - Humlevegen 43 - Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold og innsetting av nye vinduer**

Delegert sak fra utvalg	Saksnr.
Utvalg for teknikk, næring og miljø	26/165

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd

**Tiltak:** Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold  
**Byggested:** Gbnr. 136/144/  
**Tiltakshaver:** Svein-Tore Berg Larsgård  
**Ansvarlig søker:** Svein-Tore Larsgård

**Vedtak**

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller til rom for varig opphold og innsetting av nye vinduer på gbnr. 136/144.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

**Søknad mottatt:** 11.02.2026  
**Søknad komplett:** 11.02.2026

**Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt**

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Postadresse  
Postboks 114  
2151 ÅRNES

Besøksadresse  
Rådhusgata 2  
2151 ÅRNES

Telefon  
+47 66 10 40 00

Kontonr.  
8601 41 62811  
Org.nr.  
938 679 088

E-post  
Internett  
www.nes.kommune.no

**Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon)**

Søker har ikke bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier mot kvittering, jf. forskrift om byggesak § 8-2. Dette er fordi tiltaket er uten ansvar og det er tiltakshaver som selv har utført arbeidet. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

**Informasjon om tilsyn**

Kommunen kan føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket inntil 5 år etter gitt ferdigattest, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

**Klagerett**

Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

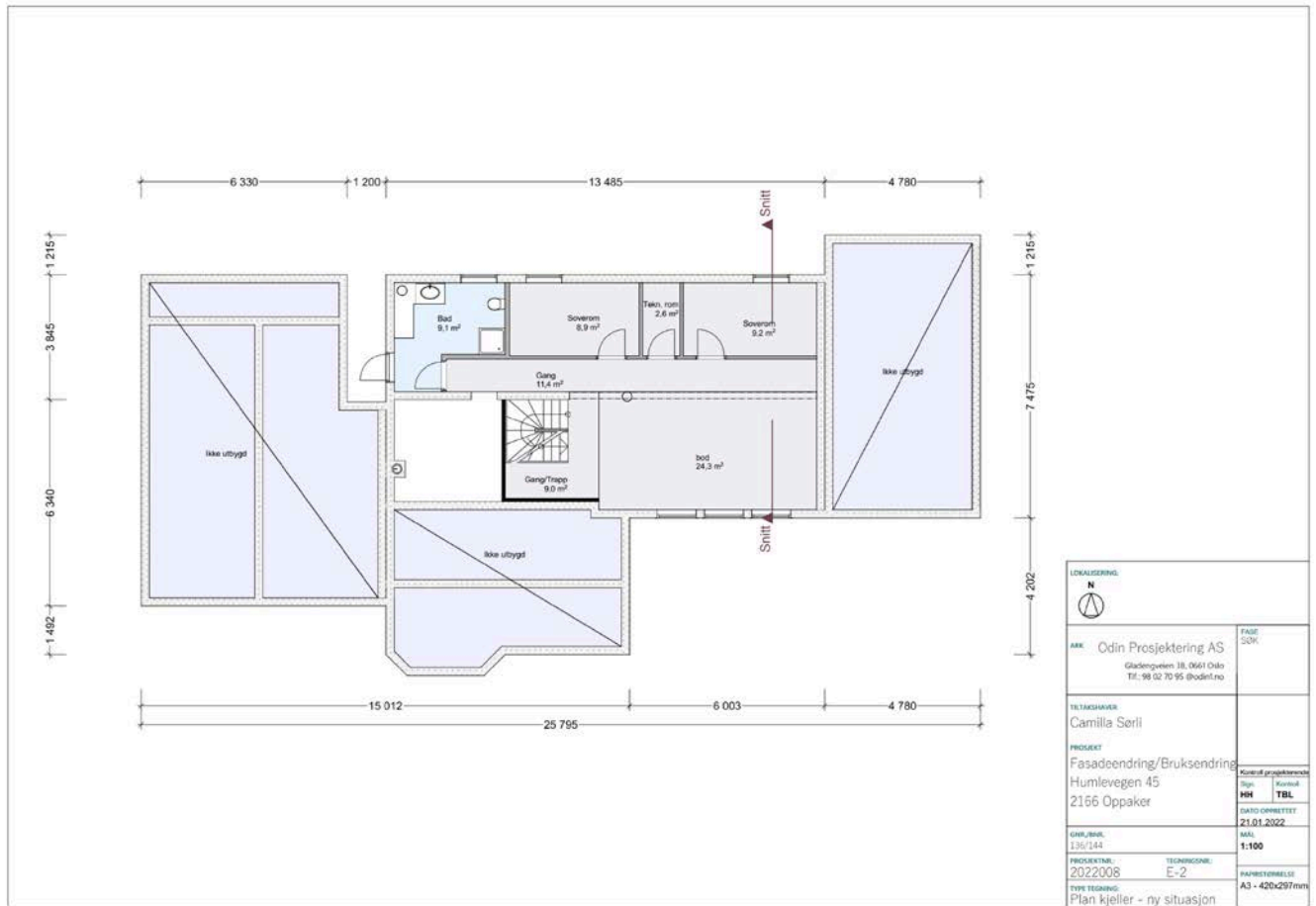
Erika Wiik Nordqvist  
Avdelingsleder byggesak

Svein Arne Aas  
Rådgiver byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Mottakere**

Eva-Elisabeth Neumann Berg      Humlevegen 45      2166      Oppaker  
Larsgård



LOKALISERING:		PAGE 50K	
ARK: Odin Prosjektering AS Gårsemyten 18, 0661 Oslo TE: 98 02 70 95 (odin.no)			
TELTAKSHAVAR Camilla Serli			
PROSJEKT Fasadeendring/Bruksendring Humlevegen 45 2166 Oppaker		Kontrollprosjektør Sign. Kontroll Mål TBL	
GÅR/ÅR: 136/144		MÅL: 1:100	
PROSJEKTNR: 2022008		TEGNINGSNO: E-2	
TYPE TEGNING: Plan kjeller - ny situasjon		PÅREVISNING: A3 - 420x297mm	
		Dato utstedt: 21.01.2022	

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Oppåker		gnr. 136 Bnr. 144		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	28.04.82	28.05.82	237/82R
Byggherre		Adresse		Tif.
Einar Mangseth		2166 Oppåker		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ansvrshavende		Adresse		Tif.
Rolf Granli		2166 Oppåker		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Sted og dato	Stempel
Arnes	29.10.82
	<p><b>BYGNINGSSJEFEN I NES</b>  <b>2150 ARNES</b></p> <p><i>[Handwritten Signature]</i>                  Einar Mangseth                  Underskrift</p>

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvrshavende
  Byggeløyvemyndighet



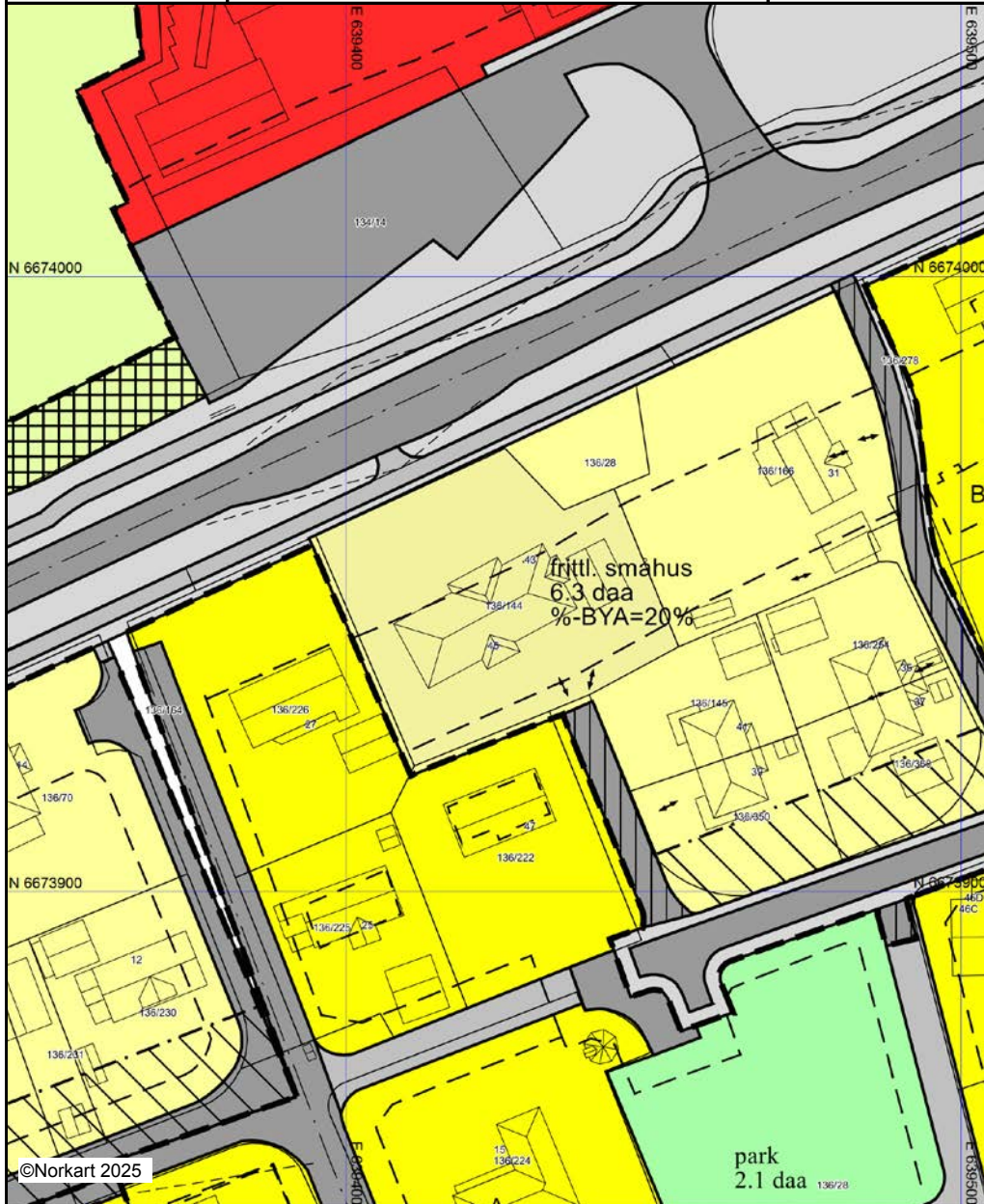
Nes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 136/144  
Adresse: Humlevegen 43  
Dato: 02.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)

### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

- Midlertidig trafikkområde

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for rekkefølgeområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning

- Faresonegrense

- Formålsgrense

- Byggegrense

- Byggelinje

- Regulert senterlinje

- Frisiktslinje

- Stenging av avkjørsel

- Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

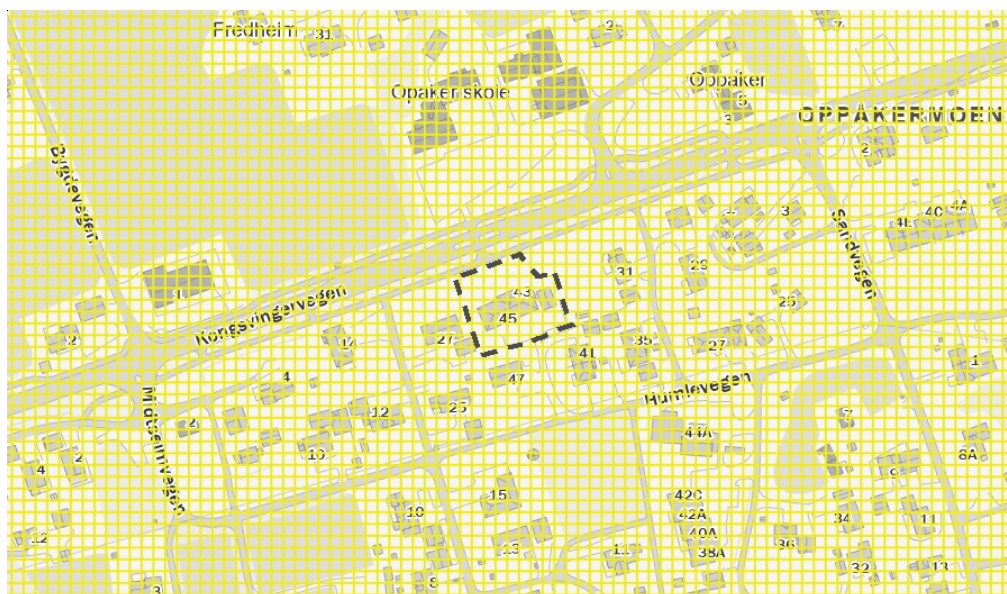
- Abc Påskrift areal

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.02.2026

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



### Tegnforklaring

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

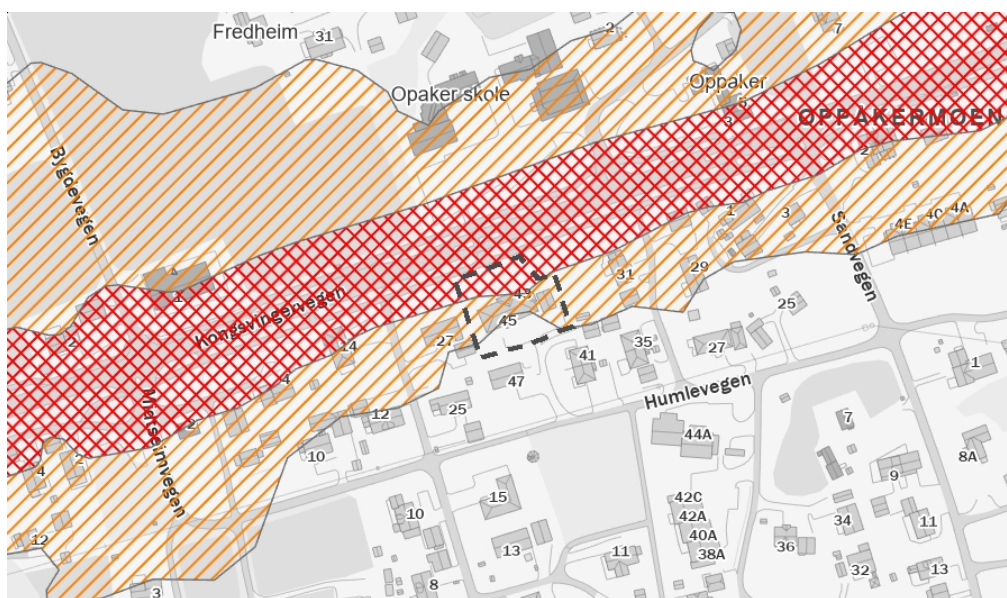
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	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 støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Nabolagsprofil

Humlevegen 45 - Nabolaget Opakermoen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Opaker Linje 460, 465	3 min	0.2 km
Årnes stasjon Buss, tog	11 min	10.3 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	11 min	10.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

## Skoler

Skogbygda skole (1-7 kl.) 186 elever, 13 klasser	8 min	8 km
Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	9 min	8.8 km
Fenstad skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	11 min	10.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	5 min	5.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	9 min	8.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min	9.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	15 min	14.1 km

«Godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

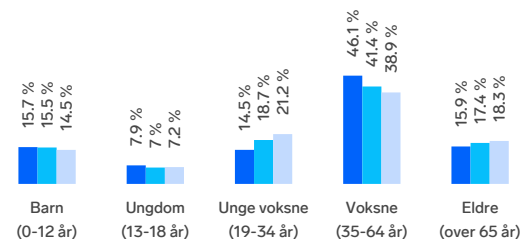
Godt vennskap 82/100



## Kvalitet på skolene

Bra 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opakermoen	775	334
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opaker barnehage (0-5 år) 83 barn	6 min	0.5 km
Vormsund barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min	6.1 km

## Dagligvare

Joker Skogbygda Post i butikk, PostNord	7 min	7.6 km
Coop Extra Vormsund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	6.9 km



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100





### Gateparkering

Lett 91/100

## Sport

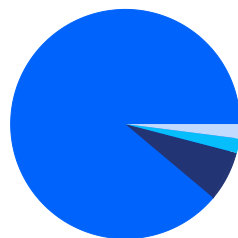
 Funnefoss stadion 10 min   
Ballspill, fotball 0.9 km

 Vormsund barneskole 5 min   
Ballspill 5.2 km

 Atletico Neshallen 10 min 

 Spentst Årnes 12 min 

## Boligmasse



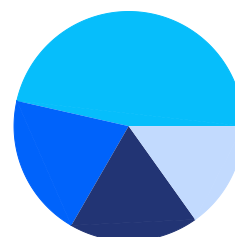
■ 88% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester

 AMFI Eurosenteret 8 min 

 Vitusapotek Vormsund 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder  
■ 46% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

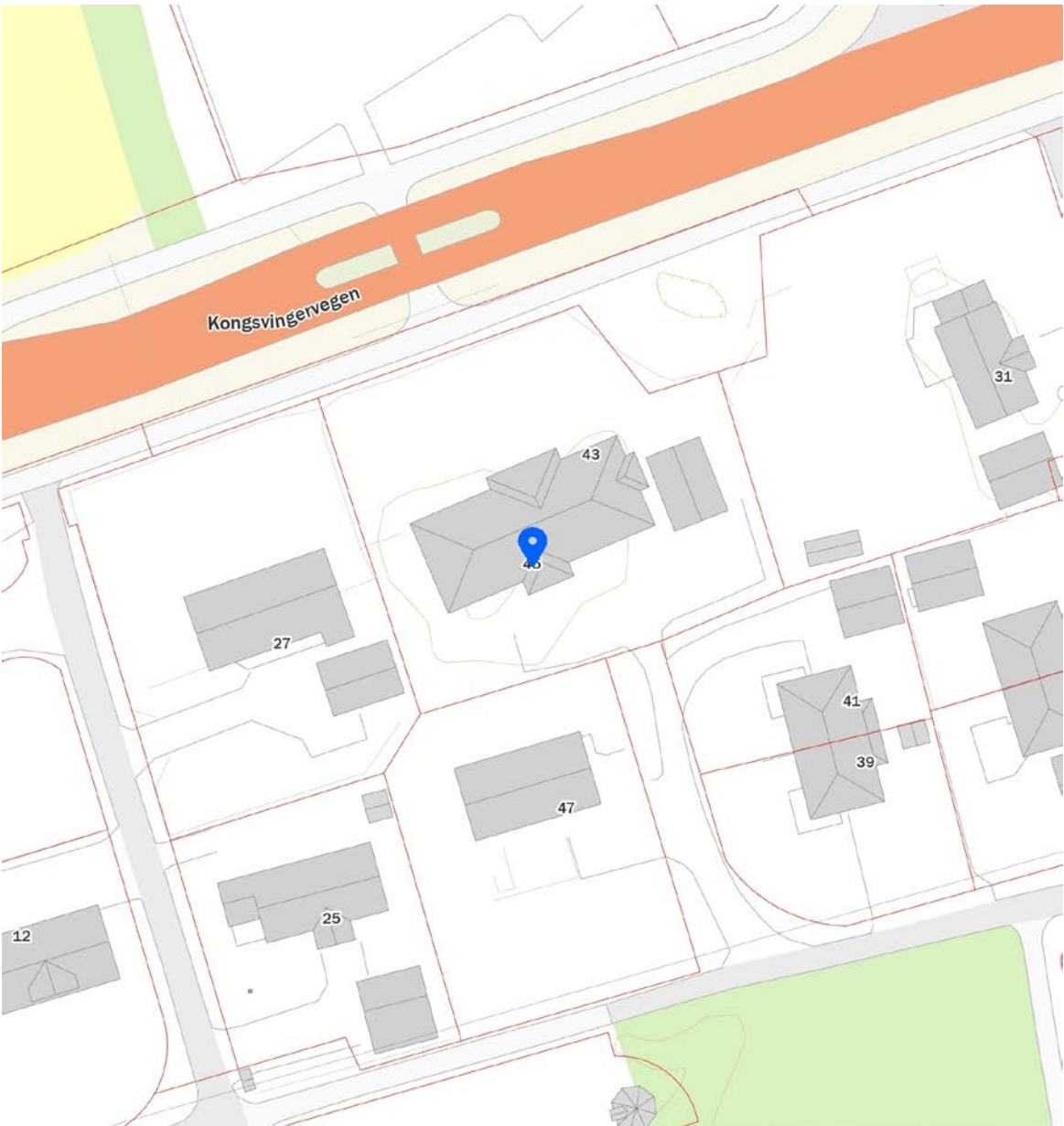
■ Opakermoen  
■ Nes kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



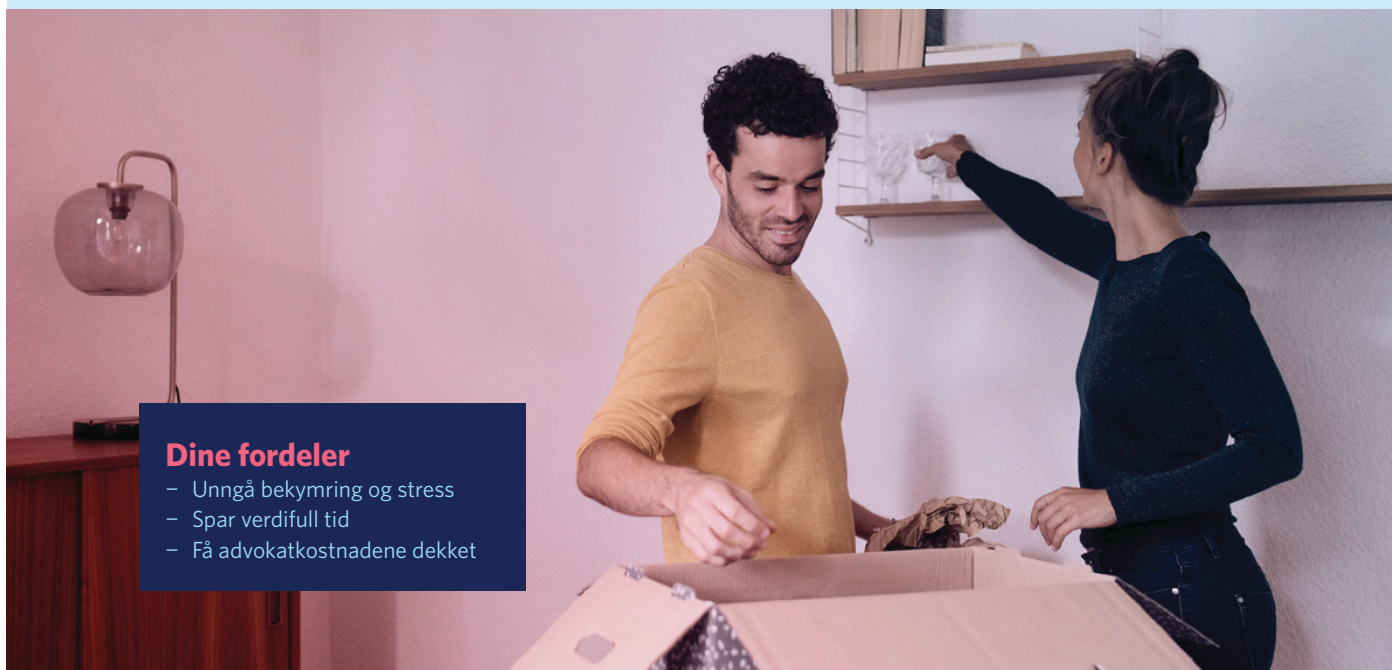
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennener 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](http://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 salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING