



aktiv.

Grevlingstien 5, 2022 GJERDRUM

**Innholdsrik og velholdt enebolig
over to plan i barnevennlig
boligområde. Flott utsikt og solrike
uteplasser. Garasje.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 450 000,-
Omkostn.: Kr 162 600,-
Total ink omk.: Kr 6 612 600,-
Selger: Solveig Svoren

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 207/256 kvm
Tomtstr.: 740.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1204250060

Innholdsrik og velholdt enebolig over to plan i barnevennlig boligområde.

Grevlingstien 5 er en stor og innholdsrik enebolig med sjeldent flott utsikt - sentralt på Grønlundfeltet i Gjerdrum kommune. Eneboligen strekker seg over to plan og er godt vedlikeholdt med jevnlig utbedringer og påkostninger gjennom årene. I boligens 1.etasje ble mye oppusset i 2007. 1.etasje inneholder åpen kjøkkenløsning mot spise- og stue, baderom og et soverom. I underetasjen har man entré, 2 soverom av god størrelse, bad, vaskerom, kjellerstue, grovkjøkken, et innredet rom og bodrom.

Boligen ligger på en åshøyde og tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og asfaltert gårds plass. Parkering gjøres i garasje, i carport, samt på egen tomt.

Fra eiendommen er det kort vei til skole, bhg, Ask sentrum og flotte turmuligheter!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Nabolagsprofil	76
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 112 m² Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grovkjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 95 m² Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i underetasje fra 1.98m - 2.41m.

Det er ikke tilstrekkelig takhøyde på ett soverom i underetasjen, det ble målt til 1.98m,

Rommet blir derfor kalt innredet rom i

rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

740.1 m²

Beliggenhet

Grevlingstien 7 ligger i et rolig og barnevennlige boligområde på Grønlundfeltet i Gjerdrum kommune.

Ask er kommunesentrum med godt utvalg av servicetilbud som helsesenter, kulturhus, flere butikker, kafeer, vinmonopol og hotell.

Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, ridesenter, treningssentre og bibliotek m.m. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Romeriksåsen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Her er det mange stier og sykkelveier, og oppkjørte skiløyper om vinteren. Videre er det kort avstand til badeplass ved Lysdammen, som er et meget populært badested for både voksne og barn hele sommersesongen. I tillegg er det gode muligheter for jakt og fiske. Kommunen er aktiv, med et rikt og variert fritidstilbud som blant annet sang, musikk, amatørteater og diverse foreninger.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Bunnpris, og Rema 1000. 5 minutter med bil til Ask sentrum hvor du finner matbutikker, vinmonopol, post, apotek, klær, kaféer/restaurant, bakeri, lege og tannlege m.m.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har du både Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmosentret på Skedsmokorset, Strømmen Storsenter og Jessheim storsenter i grei kjøreavstand fra Gjerdrum. Strømmen er et av Norges største kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1974. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger

oppført i tre/plater med varierende overflater.

Innvendige overflater

1.etasje vegger: Malte plater, tapet, malt trepanel og vinyltapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Vinylbelegg og parkett.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, malt trepanel, våtromsplater, malte plater og malt mur.

Underetasje tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert/malt trepanel.

Underetasje gulv: Linoleumsbelegg, fliser, vegg til veggteppe, ubehandlet betong og malt betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier har selv lagt baderomstapet på begge badene og vinylbelegg på bad i sokkeletasje.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet varmtvannsbereder i 1989. Nær venn som er utdannet rørlegger tilkoblet VVB. Byttet kjøkken i år 2006. Rørlegger Kjøkken og varme AS koblet til alt av vann og avløp. Rørlegger Johnny Flem div. vedlikehold og mindre omgjøringsarbeider fra 2009 og frem til i dag. Arbeid utført av Kjøkken og varme AS og Rørlegger Johnny Flem.

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

- På sluttet av 1980 tallet ble garasjen som var bygd inn til huset omgjort til boligrom og da et varmtrom. Taket over garasjen fungerer som takterrasse med utgang fra stue i 1.etg. Når kaldgarasje ble omgjort til varmt rom blir taket fingerende som et massivt tak og snø tiner. Membranen som ligger under påstøpen på takterrassen har en kort oppbrett på gavelveggen. Dersom enn ikke holder takterrassen fri for snø kan det danne seg vannlommer inn til husveggen. Med varmen fra rommet under som tiner snø, har det hent 3-4 ganger at vann har bygd seg opp grunnet is propper, og fått en vannstand høyere en oppbretten på membrann. Da har vann sivet inn i taket i rommet under ("Garasjerommet"). Ingen kjente skader men noe vannskjolder. (Merk: Før salg ble membranen på terrassen skjøttet på og ført opp bak kledningen.)

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

- Som beskrevet under vannlekkasje i punktet over.

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

- Eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i

2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden 2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold. Arbeid utført av Nils Nilsen AS og Genial Elektro AS.

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

- Ja.

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)?

- Grunnmur av leca murt opp av huseier.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier støpte selv ny garasje og lagerrom i terreng år 1978 til ca.1984. Membran for beplantning over garasje og lagerrom ble lagt år 2011 . Lagt membrann og påstøp på takterrasse 1974. Eier byttet selv sammen med utdannet tømmer vindu på stue og kjøkken i 2006.

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

- Garasje tilknyttet bolig omgjort til oppholdsrom/soverom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Bruksendring på omgjøring av garasje til oppholdsrom er meldt inn.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Soverom 1.etg, Stue 1.etg. og kjellerstue.

Radonmåling

- År 2014. Verdi Soverom 1.etg 109 Bg/m3, Stue 1.etg. 166 Bg/m3 og kjellerstue 84 Bg/m3.

Innhold

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grovkjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

Standard

TG3

Bad underetasje Overflate gulv

- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det

er skade i linoleumsbelegget ved sluk.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Linoleumsbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk.

TG2

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

- Det er avskalling av puss/maling på grunnmur, men ellers fremstår grunnmur i grei stand.
- Det mangler beslag rundt støpt dekke til terrassen.
- Utvendig drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid.
- Det er litt saltutslag og det ble målt noe forhøye fuktverdeier på vaskeromgulv i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Terrengforhold

- Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Yttervegger

- Det er ikke luftespalte under ytterkledningen.
- Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Vinduer og ytterdører

- Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er fuktskade på nedre del av terrassedør og vinduer fra byggeår har ett behov for vask, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at samtlige vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
- Inndører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid.
- Det er stedvis små merker på grikter og foringer.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er også glipper i tettingen mellom skorsteinsbeslaget og asfalttakshingelen.
- Det mangler beslag på vindskier. Dette er anbefalt å få etablert.
- Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
- Det mangler overliggere i takrenner. Dette er anbefalt å få montert.
- Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket fremstår i normalt grei stand, men det stedvis svertesopp på enkelte steder og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.
- Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er stedvis svertesopp på enkelte steder i undertaket og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.
- Det er noe vepsebol ved gesims, dette anbefales at det fjernes i nær fremtid.
- Ellers fremstår loft i normalt grei stand, men grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

Balkonger, verandaer og lignende

- Det er stedvis tørrsprekker på terrassebord.
- Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.
- Det anbefales å behandle terrassedekket.
- Rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid.
- Tretrapp ned til hage fremstår i grei stand, men det mangler håndrekk på begge sider i trappen. Det er ett krav om hårdekke på begge sider i alle trappeløp.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

- Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk.

Bad 1.etasje Overflate gulv

- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er stedvis knirk i gulv.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Vinylbelegget og vinyltapeten har passert mer enn sin forventet levetid som membran.

Bad underetasje Overflate vegger og himling

- Det mangler bunnlist under våtromsplater.
- Det er noe svertesopp i tak/himling over veggluken på badet.
- Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med alder- og bruksslitasje som er å forvente utifra alder.

Kjøkken

- Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt grei stand, men kjøkkeninnredningen er fra 2006 og det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Veggene og himlingens overflater

- Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand men har noe bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester.
- Det er fuktskjolde i paneltak/himling i innredet rom, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen og anses som tørt.

Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Gulvets overflate

- Det er stedvis setningsprekker, synlig saltutslag og små avflassing av maling på betonggulvet i vaskerommet, flisegulv har flere bom (hulrom) under fliser og vegg til veggteppe har bruksslitasje,

Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Fuktmåling og ventilasjon

- Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet på vaskerommet hvor det avdekkes høye fuktverdier, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe lekkasje fra vannrør under vask på grovkjøkken, men dette er utbedret.
- Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og mesteparten av røroppheng er fra byggeår.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år.

Ventilasjon

- Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og begge bad.
- Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid.
- Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.
- Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Dnb

Polisenummer

21786655

Radonmåling

Er det foretatt radonmåling? - Ja. Hvor: Soverom 1.etg, Stue 1.etg. og kjellerstue.
Radonmåling- År 2014. Verdi Soverom 1.etg 109 Bg/m3, Stue 1.etg. 166 Bg/m3 og
kjellerstue 84 Bg/m3.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt
årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i
oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres
dersom det overstiger 100 Bq/m3. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som
resultat av eksisterende og fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe
radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og nesten hele underetasjen
(ikke i boder), peisovn i kjellerstue (parafinovn) og stue i 1.etasje, varmepumpe i stue
1.etasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 450 000

Kommunale avgifter

Kr 20 968

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 101 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/46/101:

01.07.1974 - Dokumentnr: 103930 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

15.08.1974 - Dokumentnr: 104788 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:46 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 1858461 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:46 Bnr:101

01.01.2024 - Dokumentnr: 190179 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:46 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig, gnr. 46 bnr. 135 datert 04.02.1975.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen.

- Revet vegg mellom kjøkken og gang.
- Etablert spisestue i rom angitt som soverom. Vegg er revet.
- I underetasje er det registrert 2 godkjente soverom, vaskerom og bad.
- Kjellerstue er registrert som hobbt, rom er registrert som klær, grovkjøkken er registrert som grovkjøkken, soverom er registrert som garasje.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id: 202303

Navn: Detaljregulering for Måltrostvegen

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

161 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

162 600 (Omkostninger totalt)

178 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

181 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 612 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 628 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 631 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

49 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/ overtagelse - per stk. (privatvisninger gratis)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 115 000

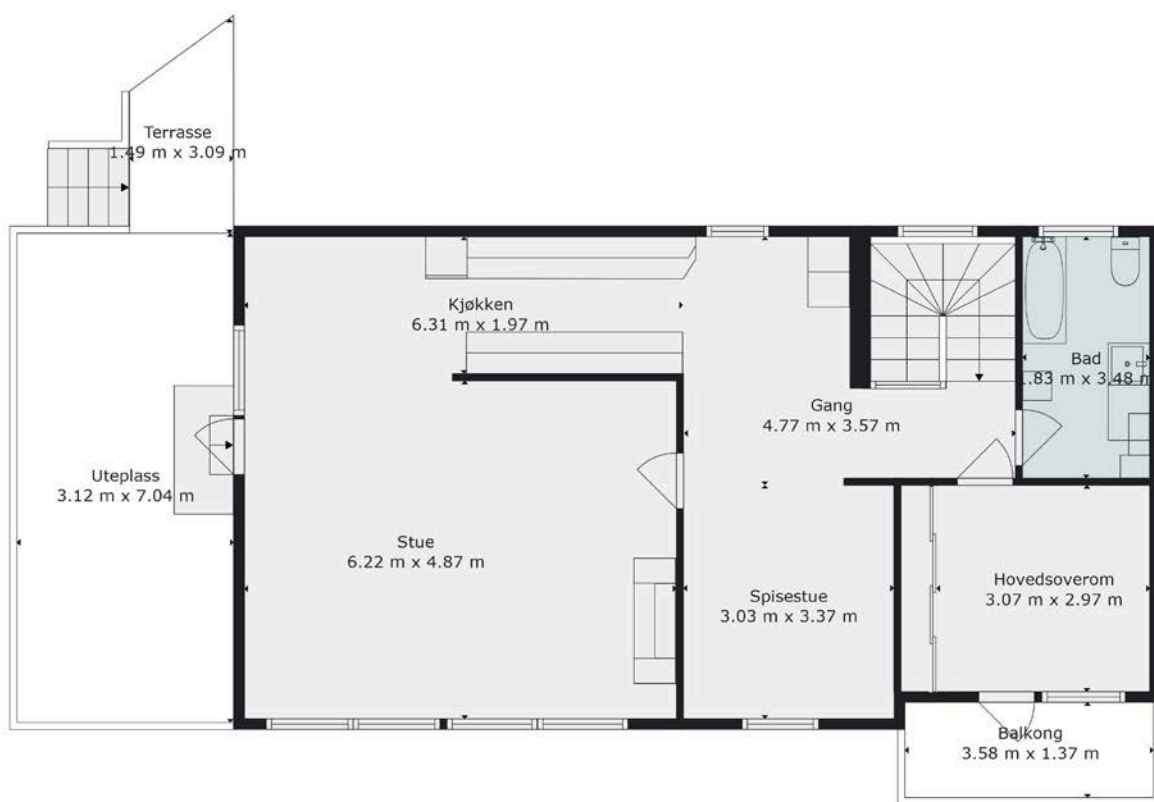
Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

23.05.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Pent kjøkken med innredning på begge langsider.



Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye overskap og vitrineskap.



Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestue og stue.



Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro.



Stuen er lys og luftig med flere vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp.



Det er montert varmepumpe samt at man har peisovn til kaldere dager.





I spisestuen kan man samle venner og familie til hyggelige selskap.





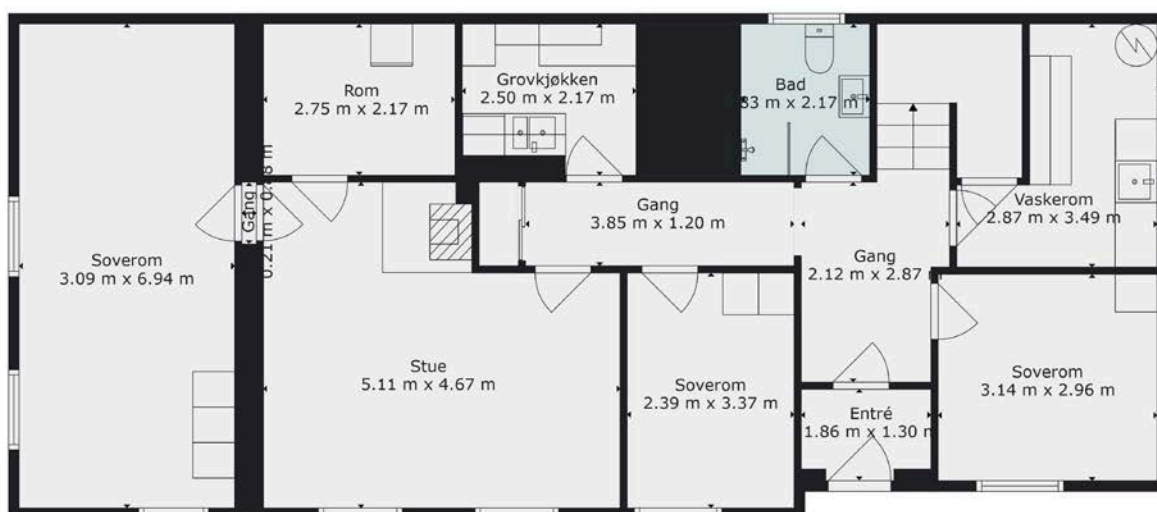
I 1. etasje er det er romslig soverom med skyvedørsgarderobe.



Fra soverommet er det utgang til luftebalkong.



Romslig bad.



. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen har en stor entré med god plass til oppbevaringsmøbel.



Lysmalte vegger og fliser på gulv.



Kjellerstue med vegg-til-vegg teppe.



Innredet rom.



Soverom 2 med garderobeskap.



Soverom 3.



Stilig baderom.



Vaskerom





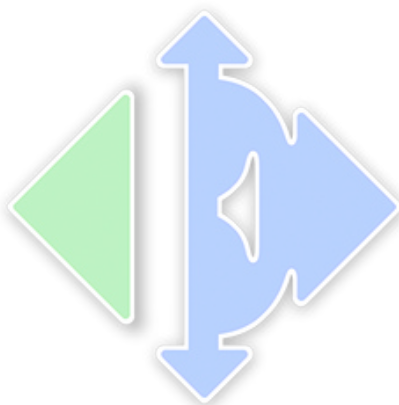
Terrassen har god plass til sittegrupper.



Her kan sene sommerkvelder nytes!

Vedlegg

Enebolig
Grevlingstien 5
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 20/05/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:46, Bnr: 101
Hjemmelshaver:	Solveig Svoren
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	740 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 735,55 i 2024
Forsikringsforhold:	DNB
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.05.2025

Oppholdsvær og 16 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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.

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Solveig Svoren

Tilstede under befaringen:

Solveig Svoren og Kjetil Svoren

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde. Opparbeidet gressplen og kupert terreng med fjell på baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1974. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk 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:

Eneboligen fremstår i ok stand, men det er behov for oppgradering av bad og boligen har noe aldersslitasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og nesten hele underetasjen (ikke i boder), peisovn i kjellerstue (parafinovn) og stue i 1.etasje, varmepumpe i stue 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 09.05.2025
- Egenerklæringsskjema 05.04.2025
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS den 30.11.2017
- Midlertidig brukstillatelse 03.09.1973
- Byggetillatelse carport/forstøtningsmur 22.11.1978
- Megler (kommunale opplysninger) 01.04.2025

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

1.etasje vegger: Malte plater, tapet, malt trepanel og vinyltapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Vinylbelegg og parkett.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, malt trepanel, våtromsplater, malte plater og malt mur.

Underetasje tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert/malt trepanel.

Underetasje gulv: Linoleumsbelegg, fliser, vegg til veggteppe, ubehandlet betong og malt betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Gang med trapp, soverom 1, stue, spisestue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand med bruksslitasje som forventet etter alder. Det er små hull etter gamle veggfester og bilder. TG2

Gulv i boligen har stedvis små knirk, små glipper, slitemerker på overflaten som er forventet etter alder og bruk. TG2

Trapp ned til underetasjen med lakkerte trinn, malte sidevanger og rekkverk.

Trappen fremstår i grei stand, men det er noe knirk på enkelte trinn og slitemerker på samtlige trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, der det ble søkt normale fuktverdier. TG1

Etasjeskiller med bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i kjelleretasjen på innredet rom (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl og belegg er 15 - 35 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Eier har selv lagt baderomtapet på begge badene og vinylbelegget på bad i sokkeletasje.
- Byttet varmtvannsbereder i 1989. Nær venn som er utdannet rørlegger tilkoblet VVB. Byttet kjøkken i år 2006. Rørlegger Kjøkken og varme AS koblet til alt av vann og avløp. Rørlegger Johnny Flem div. vedlikehold og mindre omgjøringsarbeider fra 2009 og frem til i dag. Utført også av Kjøkken og varme AS og Rørlegger Johnny Flem.
- Eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i 2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden 2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold. Utført også av Nils Nilsen AS og Genial Elektro AS.
- Eier støpte selv ny garasje og lagerrom i terreng år 1978 til ca.1984. Membran for beplantning over garasje og lagerrom ble lagt år 2011 . Lagt membran og påstøp på takterrasse 1974. Eier byttet selv sammen med utdannet tømrer vindu på stue og kjøkken i 2006.
- Garasje tilknyttet bolig omgjort til oppholdsrom/soverom og bruksendring på omgjøring av garasje til oppholdsrom er meldt inn.

Utførte arbeider etter befaringsdagen:

- Huset er vasket på ny med kraftvask og fått bort all svartsopp.
- Vindskiene på sørgavel er byttet ut grunnet råte.
- Vindski- og vannbord bord både på nord og sørgavel beiset på ny.
- Balkongbord og bjelker over inngangsparti er vasket helt rene og beiset opp på ny.
- Sprekkene på mønepannen av Shingel er tettet med asfaltlim.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	95			29		
Underetasje	112					
SUM BYGNING	207	0	0	29		
SUM BRA	207					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje med bod		49				
SUM BYGNING		49				
SUM BRA	49					

BRA-i:

207m2.

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grovkjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

BRA-e:

49m2.

Garasje med bod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje 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-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 207m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

BRA-e: 49m².

Garasje med bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 256m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

Garasje med bod.

TBA: 29m².

1.etasje: Balkong og terrasse.

P-rom: 196m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, kjellerstue og innredet rom.

S-rom: 11m².

Underetasje: Bod 1, matbod og bod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i underetasje fra 1.98m - 2.41m.

Det er ikke tilstrekkelig takhøyde på ett soverom i underetasjen, det ble målt til 1.98m, Rommet blir derfor kalt innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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 byggeteknisk forskrift.

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Opprinnelig en carport som er gjort om til garasje med overbygd forstøtningsmur oppført i 1978. Yttervegg og tak/himling i støpt betong og noe synlig fjell, støpt fundament til grunn. Manuell garasjeport.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen eller bod. TGIU

Det er store setningssprekker på forstøtningsmur.

Det er synlig fuktinnsig antatt fra vannårer i fjellet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

20/05/2025



August Magnus

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

Grunnmur i pusset mur fra byggeår.

Det er avskalling av puss/maling på grunnmur, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Det mangler beslag rundt støpt dekke til terrassen. TG2

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

Utvendig drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er litt saltutslag og det ble målt noe forhøye fuktverdeier på vaskeromgulv i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

©mstr.no

9/29

www.bmtf.no

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
Det er viktig at terrenget 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.

**2. Yttervegger****TG 2** 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1974 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Hjemmelshaver opplyser om at:

Huset er vasket på ny med kraftvask og fått bort all svartsopp. TGIU

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår og fra 2005

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er fuktskade på nedre del av terrassedør og vinduer fra byggeår har ett behov for vask, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at samtlige vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt har malt overflate antatt produsert fra 2001.

Innvendige fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ca 2005

Befaring ble utført fra bakkeplan, på yttertaket og fra krypeloft.

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

Det er også glipper i tettingen mellom skorsteinsbeslag og asfalttakshingelen. TG2

Det mangler beslag på vindskier. Dette er anbefalt å få montert.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Hjemmelshaver opplyser om at vindskiene på sørgavel er byttet ut grunnet råte. Vindski- og vannbord bord både på nord og sørgavel beiset på ny. Og at sprekken på mønepannen av Shingel er tettet med asfaltlim

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ca 2005.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Det mangler overliggere i takrenner. Dette er anbefalt å få etablert.

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Undertaket fremstår i normalt grei stand, men det stedvis svertesopp på enkelte steder og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand. TGIU

Peisovn på stue og parafinovn/peisovn (parafindel har ikke hvert i bruk) fra byggeår.

Peisovner fremstår i grei stand. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i spisestue i 1. etasje.

Befaring ble tatt fra krypeloft, loftet har ikke gangbart gulv men enkelte panelbord i midtsonen.

Det er stedvis svertesopp på enkelte steder i undertaket og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.

Det er noe vepsebol ved gesims, dette anbefales at det fjernes i nær fremtid. TG2

Ellers fremstår loft i normalt grei stand, men grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 4m2 med adkomst via soverom 1 i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 96cm.

Det er stedvis tørrsprekker på terrassebord. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord og bjelker over inngangsparti er vasket helt rene og beiset opp på ny.

Terrasse på 25m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført med LECA plank og støpt dekket (ubehandlet), rekkverk i støpt betong (med opplegg for lys) og panelbord med rekkverkhøyde på 82cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

Det anbefales å behandle terrassedekket.

Rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Tretrapp ned til hage fremstår i grei stand, men det mangler håndrekker på begge sider i trappen. Det er ett krav om hårdekk på begge sider i alle trappeløp.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

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

Bad fra byggeår inneholder:
 - Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
 - Vegghengt speil med lys.
 - Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
 - WC på sokkel.
 - Naturlig avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting vinyltapet er 10 - 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
 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 knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 1974.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er stedvis knirk i gulv. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegget og vinyltapeten har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom yttervegg og ned i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og vindsperra. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malt/lakkert trepanel.

Bad fra byggeår inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri og 1 dusjvegg (plexiglass).
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Det er noe svertesopp i tak/himling over veggluken på badet. TG2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med alder- og bruksslitasje som er å forvente utifra alder. TG2

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

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

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

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



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1974.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 35 år.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Linoleumsbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Linoleumsbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3

Det ble ikke foretatt hull boring, da det ble avdekket strakstiltak på membran/linoleumsbelegget på badet.

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

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2006 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt grei stand, men kjøkkeninnredningen er fra 2006 og det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, soverom, stue, boder og vaskerom

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 ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, 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.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, malt trepanel, våtromsplater, malte plater og malt mur.

Underetasje tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert/malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand men har noe bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Det er fuktskjoldet i paneltak/himling i innredet rom, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen og anses som tørt.

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

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

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Fliser, vegg til veggteppe, ubehandlet betong og malt betong.

Det er stedvis setningsprekker, synlig saltutslag og små avflassing av maling på betonggulvet i vaskerommet, flisegulv har flere bom (hulrom) under fliser og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2

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

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

**TG 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 ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet på vaskerommet hvor det avdekkes høye fuktverdier, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe lekkasje fra vannrør under vask på grovkjøkkenen, men dette er utbedret.
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og mesteparten av røroppheng er fra byggeår. TG2

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

Varmtvannsbereder er fra 1989

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og nesten hele underetasjen (ikke i boder), peisovn i kjellerstue (parafinovn) og stue i 1.etasje og varmepumpe i stue 1.etasje.

Varmekabler, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på begge bad og vaskerom.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og begge bad.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 flere årganger

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 14 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i garasjen.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS den 30.11.2017

Hjemmelshaver opplyser om at eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i 2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden

2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet i garasjen. Det anbefales å få branntettes i nær fremtid.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjon, anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1974 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Ett soverom i underetasjen er ikke tilstrekkelig høyt og det blir derfor kalt innredet rom i rapporten.

Se merknader om areal i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser om:

- På sluttet av 1980 tallet ble garasjen som var bygd inn til huset omgjort til boligrom og da et varmerom. Taket over garasjen fungerer som takterrasse med utgang fra stue i 1.etg. Når kaldgarasje ble omgjort til varmt rom blir taket fungerende som et massivt tak og snø tiner. Membranen som ligger under påstøpen på takterrassen har en kort oppbrett på gavelveggen. Dersom enn ikke holder takterrassen fri for snø kan det danne seg vannlommer inn til husveggen. Med varmen fra rommet under som tiner snø, har det hent 3-4 ganger at vann har bygd seg opp grunnet is propper, og fått en vannstand høyere en oppbretten på membran. Da har vann sivet inn i taket i rommet under (Garasjerommet). Ingen kjente skader men noe vannskjolder.

- Radonmåling i 2014, Soverom 1.etg 109 Bg/m3, Stue 1.etg. 166 Bg/m3 og kjellerstue 84 Bg/m3.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avskalling av puss/maling på grunnmur, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2 Det mangler beslag rundt støpt dekke til terrassen. TG2 Utvendig drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er litt saltutslag og det ble målt noe forhøye fuktverdeier på vaskeromgulv i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er fuktskade på nedre del av terrassedør og vinduer fra byggeår har ett behov for vask, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at samtlige vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er også glipper i tettingen mellom skorsteinsbeslaget og asfalttakshingelen. TG2 Det mangler beslag på vindskier. Dette er anbefalt å få etablert. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder. Det mangler overligger i takrenner. Dette er anbefalt å få montert. Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Undertaket fremstår i normalt grei stand, men det stedvis svertesopp på enkelte steder og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er stedvis svertesopp på enkelte steder i undertaket og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg. Det er noe vepsebøl ved gesims, dette anbefales at det fjernes i nær fremtid. TG2 Ellers fremstår loft i normalt grei stand, men grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er stedvis tørrsprekker på terrassebord. TG2 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. Det anbefales å behandle terrassedekket. Rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Tretrapp ned til hage fremstår i grei stand, men det mangler håndrekker på begge sider i trappen. Det er ett krav om hårdekke på begge sider i alle trappeløp.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er stedvis knirk i gulv. TG2
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Vinylbelegget og vinyltapeten har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2 Det er noe svertesopp i tak/himling over veggluken på badet. TG2 Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med alder- og bruksslitasje som er å forvente utifra alder. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt grei stand, men kjøkkeninnredningen er fra 2006 og det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.
9.1.1	Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand men har noe bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2 Det er fuktskjolde i paneltak/himling i innredet rom, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen og anses som tørt.
9.1.2	Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Gulvets overflate
	Det er stedvis setningsprekker, synlig saltutslag og små avflassing av maling på betonggulvet i vaskerommet, flisegulv har flere bom (hulrom) under fliser og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2
9.1.3	Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet på vaskerommet hvor det avdekkes høye fuktverdier, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe lekkasje fra vannrør under vask på grovkjøkken, men dette er utbedret. Det er noe korrosjon (irr) på kobberør og mesteparten av røroppheng er fra byggeår. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og begge bad. Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3
	Se estimert kostnad under punkt 7.2.3.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Linoleumsbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3
	Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250060	
Selger 1 navn	
Solveig Svoren	
Gateadresse	
Grevlingstien 5	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1974
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	51
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalnr.	21786655

Document reference: 1204250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har selv lagt baderomstapet på begge badene og venylbelegg på bad i sokkeletasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet varmtvannsbereder i 1989. Nær venn som er utdannet rørlegger tilkoblet VVB. Byttet kjøkken i år 2006. Rørlegger Kjøkken og varme AS koblet til alt av vann og avløp. Rørlegger Johnny Flem div. vedlikehold og mindre omgjøringsarbeider fra 2009 og frem til i dag.

Arbeid utført av

Kjøkken og varme AS og Rørlegger Johnny Flem

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På slutten av 1980 tallet ble garasjen som var bygd inn til huset omgjort til boligrom og da et varmrrom. Taket over garasjen fungerer som takterrasse med utgang fra stue i 1.etg. Når kaldgarasje ble omgjort til varmt rom blir taket fingerende som et massivt tak og snø tiner. Membranen som ligger under påstøpen på takterrassen har en kort oppbrett på gavelveggen. Dersom enn ikke holder takterrassen fri for snø kan det danne seg vannlommer inn til husveggen. Med varmen fra rommet under som tiner snø, har det hent 3-4 ganger at vann har bygd seg opp grunnet is propper, og fått en vannstand høyere en oppbretten på membrann. Da har vann sivet inn i taket i rommet under ("Garasjerommet"). Ingen kjente skader men noe vannskjolder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som beskrevet under vannlekkasje i punktet over.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i 2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden 2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold.

Arbeid utført av

Nils Nilsen AS og Genial Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring nytt sikringsskap \(2\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Grunnmur av leca murt opp av huseier
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier støpte selv ny garasje og lagerrom i terreng år 1978 til ca.1984. Membran for beplantning over garasje og lagerrom ble lagt år 2011 . Lagt membrann og påstøp på takterrasse 1974. Eier byttet selv sammen med utdannet tømmer vindu på stue og kjøkken i 2006.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Garasje tilknyttet bolig omgjort til oppholdsrom/soverom
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Bruksendring på omgjøring av garasje til oppholdsrom er meldt inn
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Soverom 1.etg, Stue 1.etg. og kjellerstue
- 21.1 Radonmåling
Ar

2014

Verdi

Soverom 1.etg 109 Bg/m3, Stue 1.etg. 166 Bg/m3 og kjellerstue 84 Bg/m3

Filer

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Svoren	3f6de8d11b96dab878074a0 38f896ab38050d6f7	05.04.2025 15:26:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

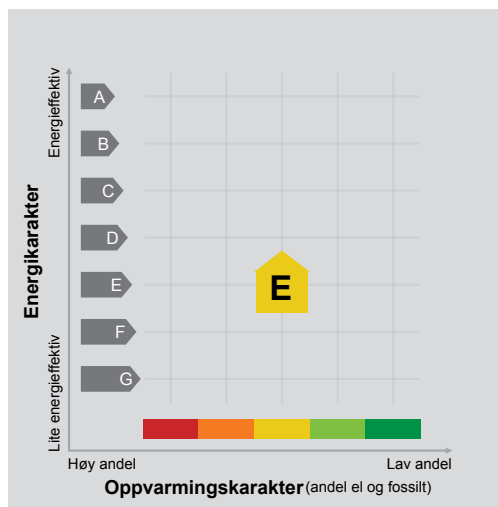
Document reference: 1204250060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Grevlingstien 5
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151171915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99484
Dato	30.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

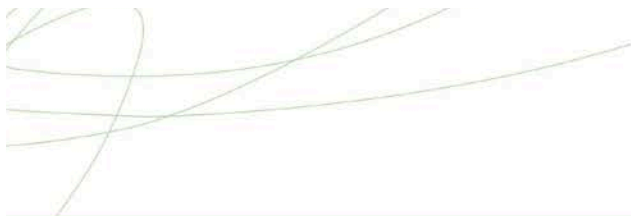
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 25 541 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 276 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 212
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryproom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Grevlingstien 5 - Nabolaget Grønlund/Kulsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grønlund Linje 400, 400E	6 min 0.5 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	3 min 2.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 15.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	25 min 16.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

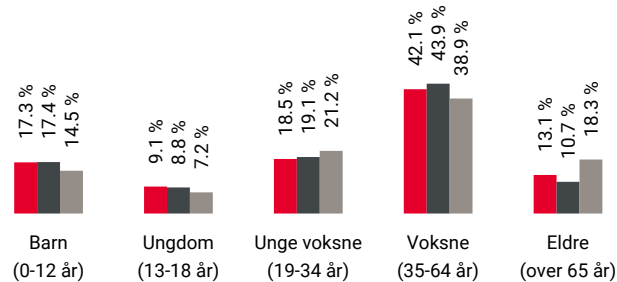
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	5 min 2.8 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	5 min 2.9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



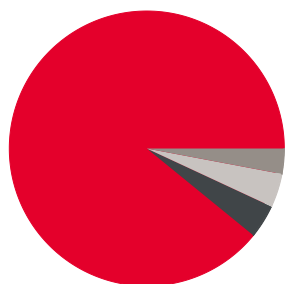
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Grøkul Kunstgressløkke	6 min
	Fotball	0.5 km
	Veståsen skole	14 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km
	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	4 min
	SPREK Gjerdrum	5 min

Boligmasse



90% enebolig
4% rekkehus
3% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

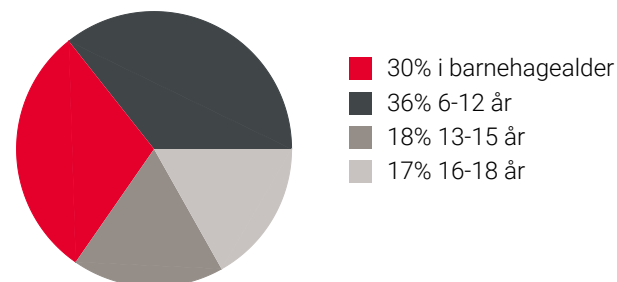
12 min



Boots apotek Gjerdrum

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



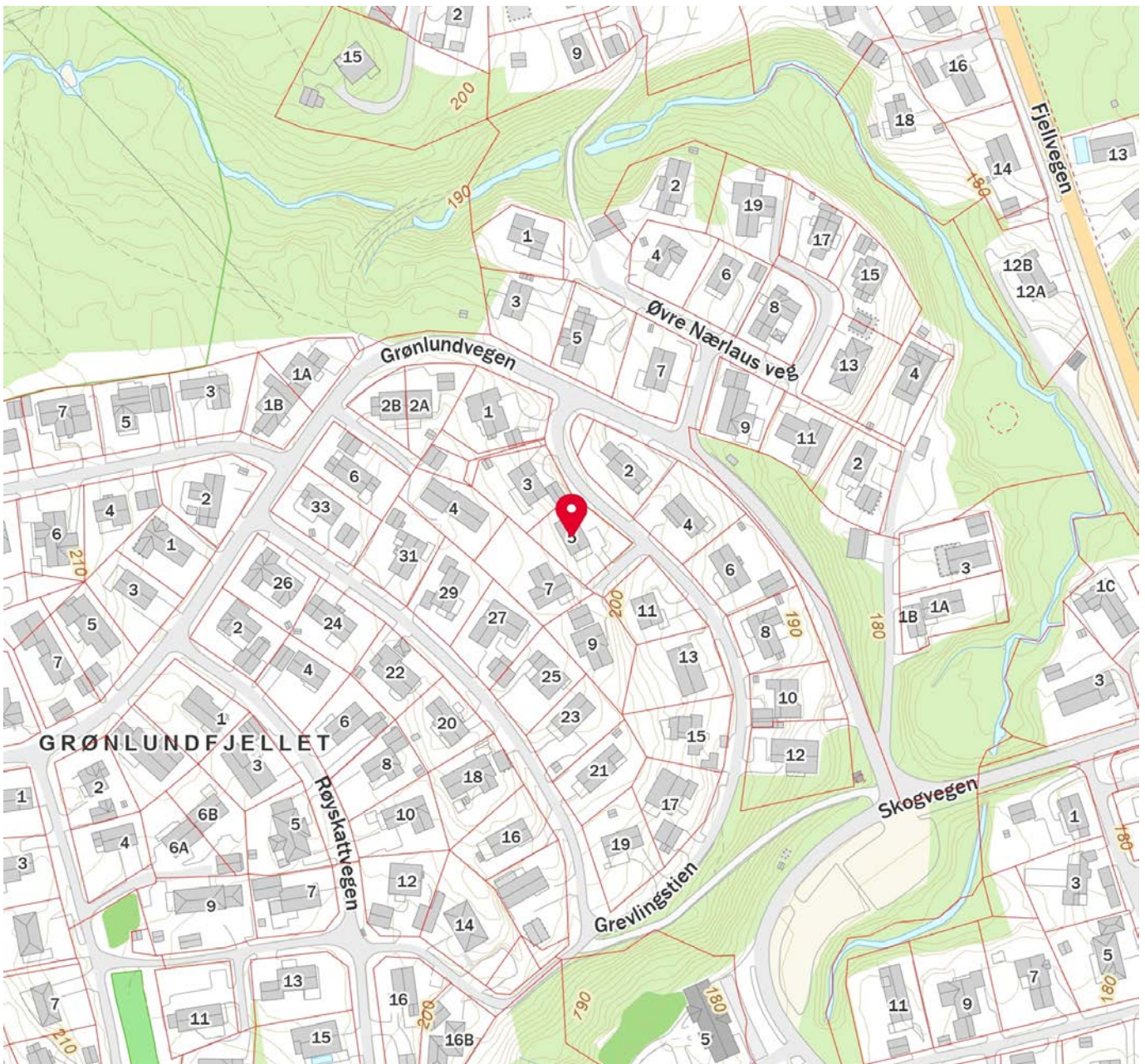
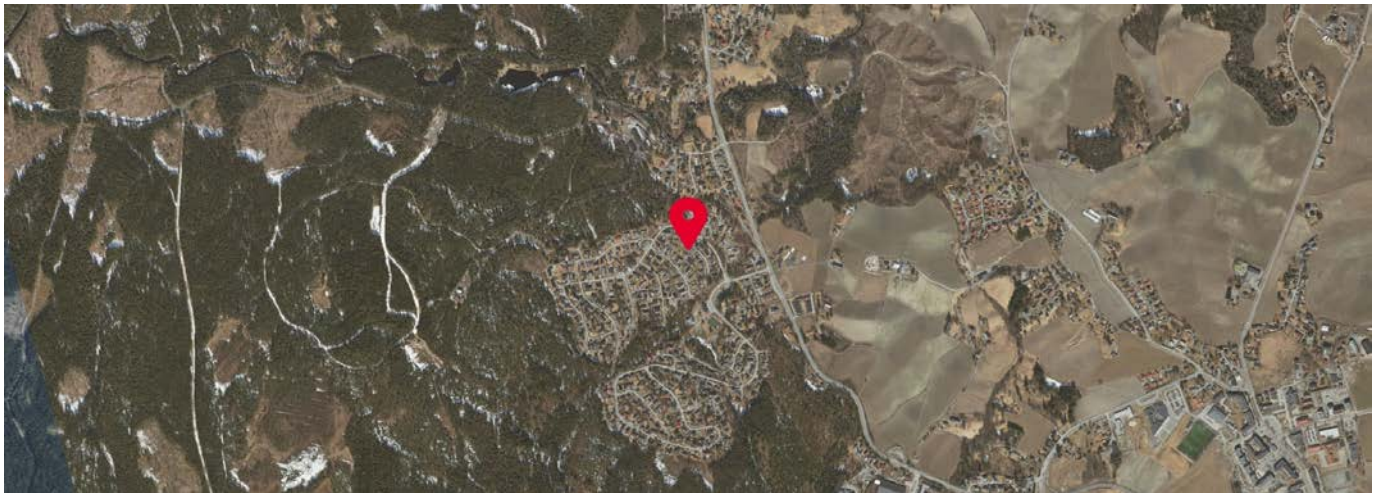
0%

43%

Grønlund/Kulsrud
Grønlund
Norge

Sivilstand

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GREVLINGVN.5	Beregnet areal	740.1
Etablert dato	01.07.1974	Historisk oppgitt areal	740
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.11.2024 14.11.2024	ACOS 24/2405		46/101, 46/103, 46/105, 47/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	46/101
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	46/101
Skylddeling Skylddeling	01.07.1974			46/37 (-740), 46/101 (740)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6661570.37	611260.39	0	Ja	740.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVOREN SOLVEIG F120640*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GREVLINGSTIEN 5 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grevlingstien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	109 Grønlund	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151171915		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151171915: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

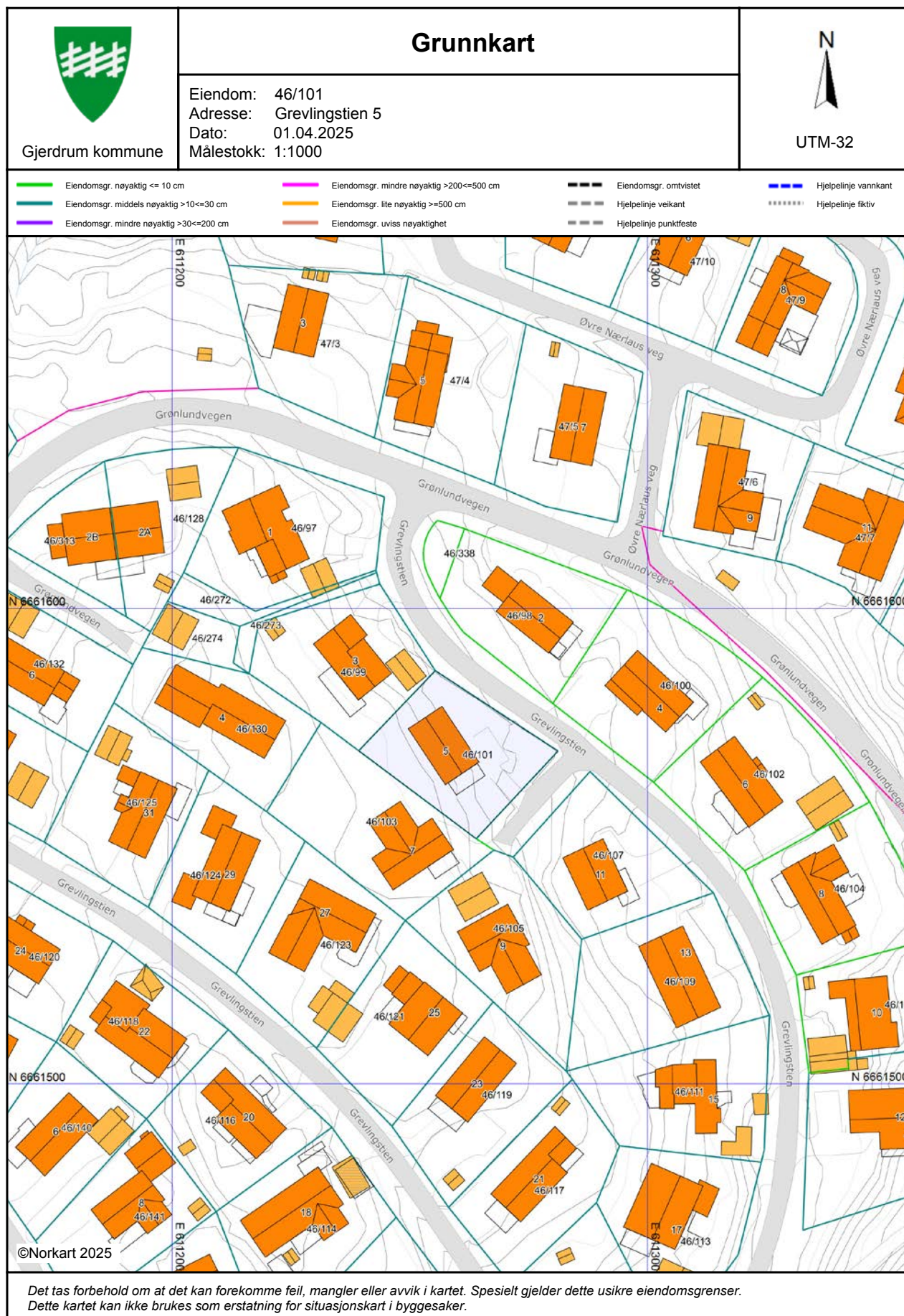
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grevlingstien 5	H0101	46/101	0	0	0	0	

Etasjer

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grøvlingveien 5			46	135	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	30/7-73	dato 3/9-73	sak	93/73
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Bjarne Svoren		Grevl.vn. 5, 2022 Gjerdrum			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
A/s Bygg og Trelast		2022 Gjerdrum			114
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
A/S Bygg og Trelast		2022 Gjerdrum			114

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Underetasje:

1. Vinyltapet i vaskerom
2. Litt innredn.arb.
3. Tilkobling av vann WC/dusj
4. Puss av utv. kjellermur

Dette arbeid må være fullført innen

den

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Gjerdrum, 4/2-75
Ingeniørkontoret

Svein Silseth
for bygningssjef

Svein Silseth
Ass.ing.



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 01.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grevlingstien 5, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 708,04 kr
Feiing	610,10 kr
Renovasjon	4 230,00 kr
Vann	8 187,41 kr
Sum	24 735,55 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie	1 stk	550,00 kr	1/1	0 %	550,00 kr	137,50 kr
Akonto vann	105 m3	35,48 kr	1/1	0 %	3 724,88 kr	931,23 kr
Ab vann fra 100m2	1 stk	3 064,00 kr	1/1	0 %	3 064,00 kr	766,00 kr
Vann etter måler	105 m3	33,17 kr	1/1	0 %	3 483,38 kr	3 483,38 kr
Fradrag akonto vann	-122 m3	33,17 kr	1/1	0 %	-4 047,35 kr	-4 047,35 kr
Fradrag akonto kloakk	-122 m3	54,63 kr	1/1	0 %	-6 664,25 kr	-6 664,25 kr
Kloakk etter måler	105 m3	54,63 kr	1/1	0 %	5 735,63 kr	5 735,63 kr
Akonto kloakk	105 m3	55,05 kr	1/1	0 %	5 780,25 kr	1 445,06 kr
Ab kloakk fra 100m2	1 stk	4 505,00 kr	1/1	0 %	4 505,00 kr	1 126,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon husholdning	1 stk	4 174,00 kr	1/1	0 %	4 174,00 kr	1 043,50 kr
Gebyr branntils.	1 stk	368,00 kr	1/1	0 %	368,00 kr	92,00 kr
Feiegebyr	1 stk	294,00 kr	1/1	0 %	294,00 kr	73,50 kr
				Sum	20 967,54 kr	4 122,45 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grevlingstien 5, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	Delareal 740 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303
Navn	Detaljregulering for Måltrostvegen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Klar

Oversiktskart M=1:200

Speldatum. 179. 20.11.78



Biloppstillings-plass
(Car-port)

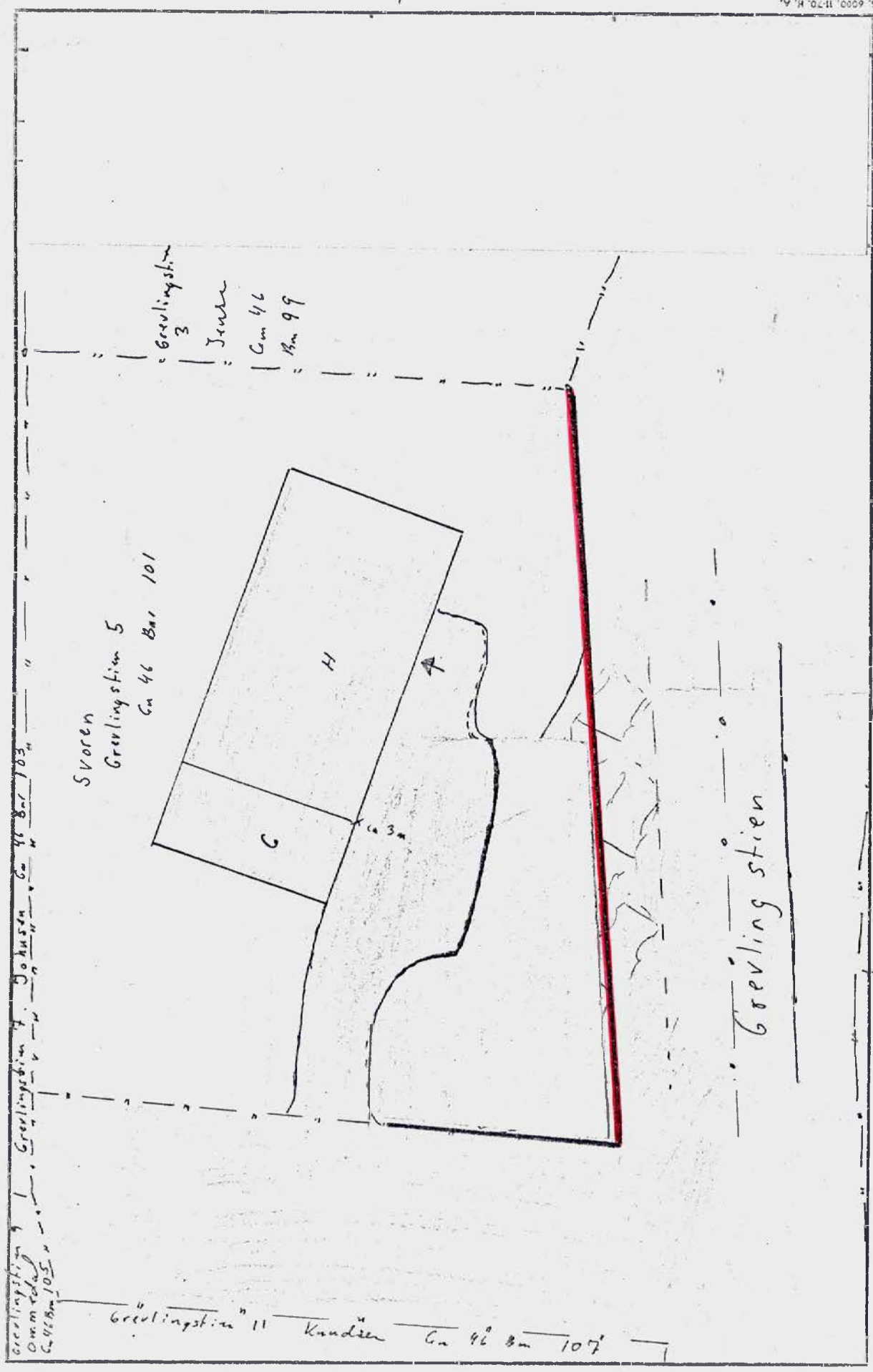
Mür i grenselinje

Sitt-linje

adkomstveg brevlingstien 7 og 9

Grevlingstien 11 Kundern Ca 40 8m 107

Byggetiln 3 11 Grevlingstien 11
Ca 40m 105



Grevlingstien 4
Sand Gm 46 Bar 100

Grevlingstien 2
Olsten Gm 46 Bar 98

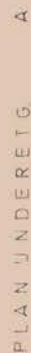
Svoren
Grevlingstien 5
Gm 46 Bar 101

Grevlingstien 3
Jende
Gm 46
Bar 99

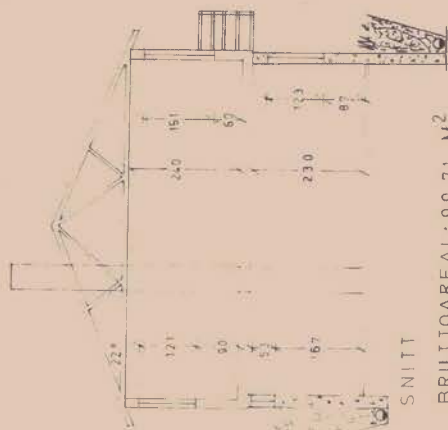
Grevlingstien 11 Kudde Gm 46 Bar 107

Grevlingstien 4
Gm 46 Bar 103

M/ FORANDRINGER



MÅLSETTINGEN GJELDER UTVENDIG BINDINGSVERK



SNIIT

BRUTTOAREAL: 99.71 M²

LEAF AREA:

1 ETG 13.21 7.30. = 96.43 M²

 $3.78 \cdot 0.45 = 1.70 \text{ M}^2$

+ J N D E R E T G

HALL $210 \cdot 120 = 252 \frac{22}{11}$

190.160 - 304 M2 1/6 73

50 V 3.10.310 = 961 M²
50 V 3.55.235 = 937 M²

$$\begin{array}{r} 23.51 \\ \times 2 \\ \hline 47.02 \end{array}$$
$$\frac{M_2}{M_1} = 118.24$$

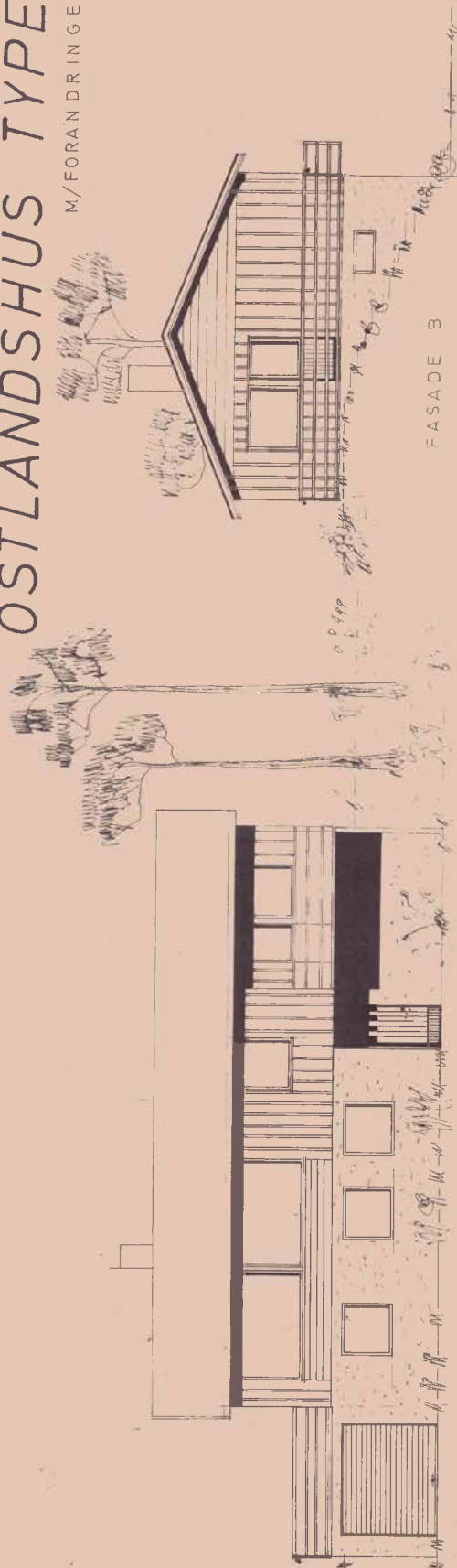
MAL	DATA	RETTET	TEGN
1:100	5 1 73	29.673 KS	KS



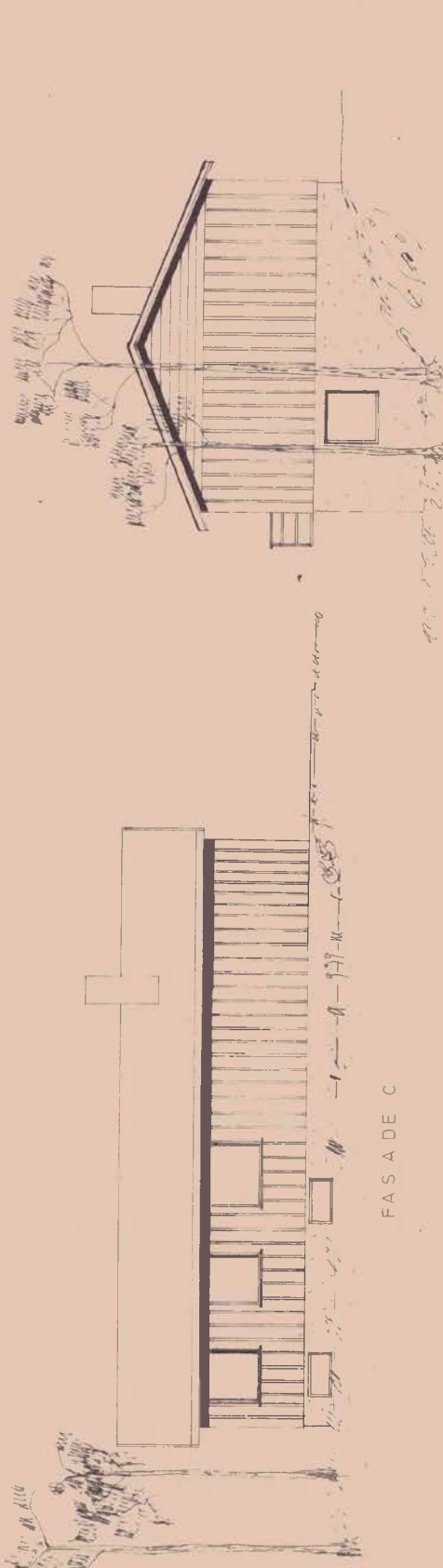
a-s-BYGG og TRELAST, Gjerdrum
Postboks 23 - 2022 Gjerdrum

ÖSTLANDSHUS TYPE 546

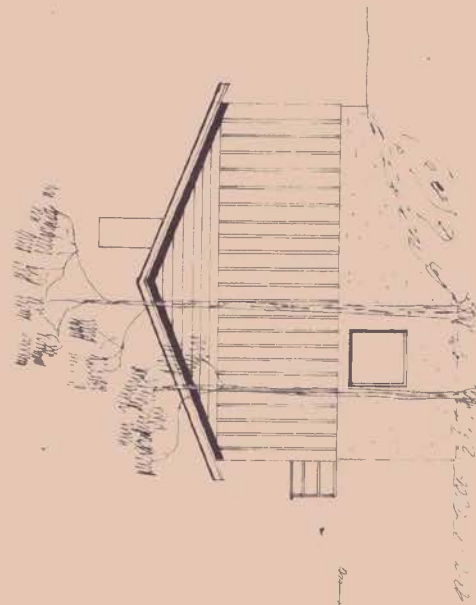
M/FORÄNDRINGER



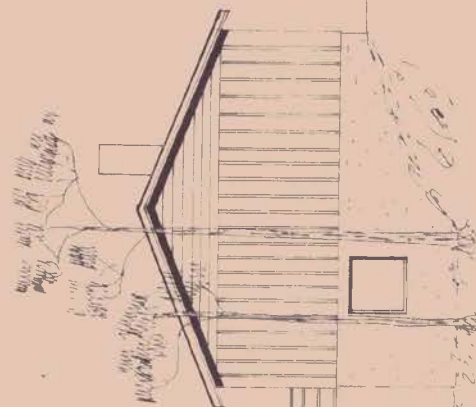
FASADE A



FASADE B



FASADE C



FASADE D

MÅL	DATO	RETTET	TEGN
1:100	5.1.73	29.6.73 K.S.	K.S.
a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum			
Postboks 23 · 2022 Gjerdrum			



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3230-46/101, Grevlingstien 5, 2022 GJERDRUM



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt område

24.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.89 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.03.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.03.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	24.03.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	30.03.2025	Ikke funnet	63.7 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	21.9 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.06 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.03.2025

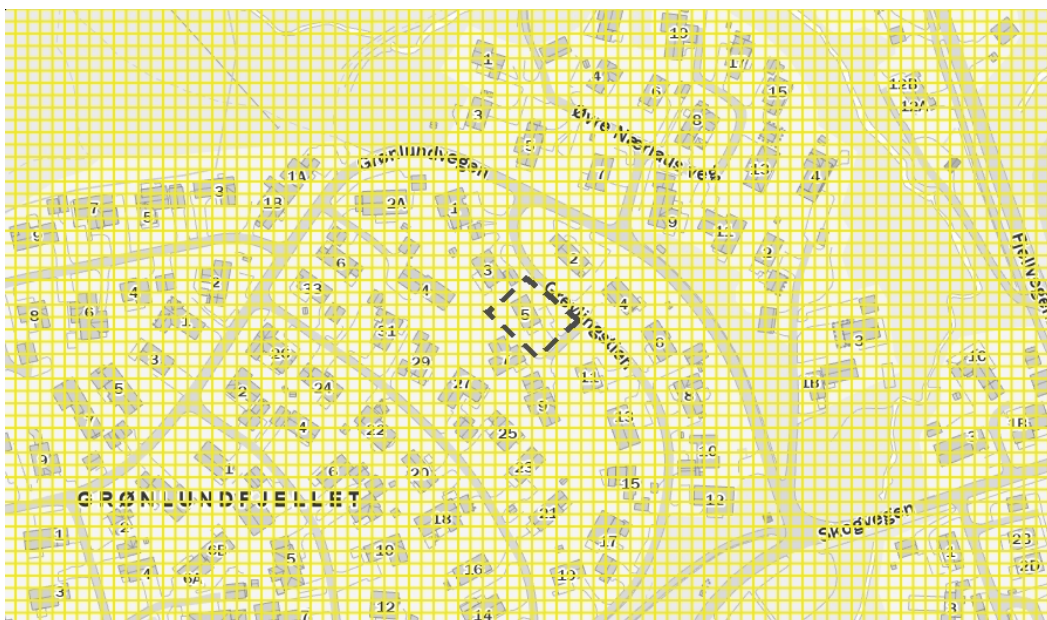
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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/m³, 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/m³, 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)



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Grevlingstien 5
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre