

A photograph of a modern living room with a high, vaulted wooden ceiling. The walls are covered in horizontal wooden planks. Large windows and a glass door provide a view of a lush green forest. The room is furnished with a red sofa, a wooden coffee table, and a patterned rug. A large potted plant is in the foreground.

aktiv.

Elgfare 17, 2022 GJERDRUM

**Særpreget og arkitekttegnet
enebolig over 4 halvplan |
Sydvestvendt terrasse | Frodig
hage | Innerst i rolig blindvei**



Eiendomsmegler

Line Stuve

Mobil 482 42 798

E-post line.stuve@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 600,-
Total ink omk.: Kr 6 407 600,-
Selger: Oda Karin Knudsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 237/242 kvm
Tomtstr.: 918.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 227
Oppdragsnr.: 1205250213

Særpreget og arkitekttegnet enebolig over 4 halvplan

Denne eneboligen er for deg som vil ha noe helt eget - et hjem med karakter og varme. Innerst i en fredelig blindvei på populære Grønlundfeltet ligger denne romslige boligen over fire halvplan, med 4/5 soverom, store oppholdsrom, god takhøyde og vindusflater. Boligen har noe oppgraderingsbehov, men stort potensial. Nydelig utsikt over Romerikssletta!

Uteplassen er selve hjertet av eiendommen - en stor, sydvestvendt terrasse, som inviterer til frokoster i morgensola, lange sommermiddager og lune kvelder. Hagen er frodig, med små soner som frister til både lek og hvile.

Her er det plass til både hverdag og fest, og du bor trygt og stille, men likevel med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivt og turområder.

Et hjem du ikke bare bor i - men lever i. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 m² Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, teknisk rom/ bod og soverom 5/ kontor.

BRA-i: 45 m² Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

BRA-e: 5 m² Utebod med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 76 m² 1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

BRA-i: 48 m² 1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 m² 1.etasje halvplan 4: Markplatting.

1.etasje halvplan 3: Terrasse 1 og terrasse 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i underetasje halvplan 1 2.40m.

Målt takhøyde i underetasje halvplan 2 2,35m.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 3 fra 2.27m - 3.95m.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 4 fra 2.02m - 3.26m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

918.3 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til carport og inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Eiendommens grenser er merket 'middels nøyaktige' i grunnkart mottatt fra Gjerdrum kommune og noe avvik på opplyst areal kan forekomme.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, barnevennlig og landlig boligområde på Grønlund i Gjerdrum kommune. Boligfeltet er populært for nyetablerte og det kryr av barnefamilier. Fra feltet går det flere stier innover i skogen og mulighetene for langrenn, sykling og løpe- og gåturer til badevann og andre kortreiste turmål er uendelige, om det er langtur i helgen eller en liten hverdagstur på ettermiddagen. Lysdammen finner du ca 1,2 km gange fra boligen gjennom skogen og dette er et yndet badested med strender, badebrygge, grillplass og mikrobibliotek. Det er også parkeringsplass like ved dersom man er avhengig av bil. Innover i marka finnes det flere oppmerkede løyper hvor naturen kan nytes, og flere koselige turisthytter hvor noen tilbyr servering i helgene. Kommunen har et utpreget barnevennlig oppvekstmiljø der det satses på idrett innenfor de fleste områder. Like nær boligen finner du en flott nærlekeplass. Idrettshallen er lokalisert i sentrum av Ask, like ved ungdomsskolen. Det er under 2 km til Kniplia Skisenter med alpinbakke og oppvarmet varmestue. Det er også kort vei til Gjerdrum golfklubb.

Veståsen barneskole finner du ca 1,4 km unna boligen, mens Gjerdrum ungdomsskole ligger ca 2,8 km unna. Begge skolene har gang- og sykkelvei fra feltet og bort. Grønlund barnehage finner du rett nedenfor boligen. Det er flere barnehager langs åsen; Læringsverkstedet og Bekkeberget barnehage. Det er en ny, langsiktig, midlertidig barnehage på Oppvekstjordet ved ungdomsskolen. Mot østsiden finnes Hoelstoppen familiebarnehage.

I Ask sentrum finner du dagligvarebutikker (Rema og Coop), vinmonopol, apotek, frisør mm. Gjerdrum kan skilte med flere spennende nisjeforretninger som Hanne på Landet, Nøstesjel, Nille, og Mimmis blomster og interiør. Gjerdrum har et godt utvalg av spisesteder; fra indisk til sushi. La Ruccola kan by på pizza i toppklasse og har du lyst på rask mat er det også gatekjøkken i sentrum. Nextbakery er et yndet samlingssted i sentrum for kaffe, bakevarer og iskrem.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Byggemåte

Enebolig oppført i 1980. Huset har 2 etasjer som er delt over 4 halvplan, huset har pulttak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag og betong i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Stor renovering i 2020, ny panel på 2,5 vegger (ytterkledning), etterisolering, og 21 nye vinduer pluss terrassedør.
- Fliser med varmekabler på kjøkken i 2018.
- Ny kjøkkeninnredning ca 2002.
- Nytt sikringsskap i 2020.
- Ny varmepumpe i 2020.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Det er stedvis avskaling av puss på overflaten og grunnmur har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

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

Det ble målt noe høye fuktverdeier i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

2.1 Yttervegger

Det er noe avflassing av maling på enkelte vegger og noe svertesopp på gesims, vindskier og ytterkledingen fra 1980 har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at 1 vindu og terrassedør fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Dør inn til bad, bod og hobbyrom subber noe i karm, 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

Takrenner har noe nedbøyninger på fremsiden av boligen og takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales å montere overligger i takrenner.

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det sprekk, bom og skade på gulvflis ved badekar og ved dørterskel. TG2

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluket. Det ukjent membransløsning på badet, det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 i grenseland til TG3

Membran har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes å etablere ny membran før videre bruk. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler.

TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet.

7.2.2 Bad i underetasje Overflate gulv

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

8.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med mindre bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

9.1.1 Entre, gang, 3 stk bodar, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Veggenes og himlingens overflater

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, med det er bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

9.1.2 Entre, gang, 3 stk bodar, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Gulvets overflate.

Det er stedvis, knirk, setningsprekker og glipper i parketten og i furugulvet i underetasjen, det er bom under flis i entre. TG2

Det noe små setningsprekker rundt sluket i teknisk bod i underetasjen. TG2

9.1.3 Entre, gang, 3 stk bodar, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Fuktmåling og ventilasjon

Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 25,3 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 i grenseland til TG3

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket forhøyde fuktverdier på betonggulv ved sluk i teknisk bod. TG2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mye av røroppheng i underetasjen er fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrengforhold

Skrånet terreng med stedvis motfall mot grunnmur. 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.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse 2:

Deler av terrassen er montert helt oppå takkonstruksjonen fra carporten, dette gjøre at terrassen og yttertaket står fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt.

Det mangler håndrekker i trapp og terrassebord har ett stor behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Markplatting:

Det mangler rekkverk rundt terrassen ved trappen, terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

TG3

Terrasse 1:

Det mangler rekkverk på enkelte deler av terrasse, rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, det mangler håndrekker i trapp og terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom veggflis og vegglokk over vegghengt speil, det også sprekker i innhjørner hvorav flere av veggflisene har bom (hulrom). Veggfliser og tak/himlinger fremstår som fra byggeåret med alderslitasje. TG2 Det påberegnes å oppgradere bad i nære fremtid.

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt.

TG3

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

7.2.1 Bad i underetasje Overflate vegger og himling

Det er noe redusert avtrekk på badet, da baderomsvifte er av eldre dato og har passert

sin forventet levetid. TG2 Se punkt 10.5.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var ett krav med membran i sprutsonen på vegger i 1980 slik som kravet er i dag. Men det må allikevel påberegnes å etableres membran på vegger før videre bruk. TG3

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.3 Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det ligger ingen membran under gulvfliser, det må etableres membran på hele badet før videre bruk. TG3

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at piggen på fuktmåleren antagelig kun traff etasjeskille i betong og ingen bunnsvill. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.3 Vannbåren varme

Hjemmelshaver opplyser om vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodd sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov. TG2 i grenseland til TG3
Vannbåren varmen passert mer enn sin forenede levetid og oppgradering av anlegget må påberegnes i nær fremtid. TG2

Det gjøres oppmerksom på at boligen hadde en vifter som skulle trekke inn luft fra varmen fra det vannbårne systemet og sprer oppvarmede luften rundt i de forskjellige rommet i boligen. Hjemmelshaver opplyser om at systemer er frakoblet i dag. TG3
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

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 bad.

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Baderomsviften på bad i underetasjen har passert sin forventet levetid. TG2

Det er ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

Se estimert kostnad under punkt 7.1.1.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Kondens på fremre tak i stueregionen i området rundt pipa, oppstått i enkelte år etter innflytting. Antatt som resultat av investering lagt i hulrommet mellom Lecaplata og forblendingen. Etter år fra ble dette rettet ved å sørge for utlufting av hulrommet med "rister" lagt av treverk. Problemet syntes å være løst.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe (f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende)?

Svar: Ja

Beskrivelse:

Ikke egentlig et problem, men vi sørger alltid for å ha peisdørene til en viss grad lukket når den brukes.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

En gang på 90-tallet ble det oppdaget angrep av stokkmaur i taket på foreldresoverommet (oppdaget "sagflis" inne i et skap). Skadedyrkontrollen ble tilkalt og utryddet "dyrene" (gassing) som syntes å ha kommet inn fra råttene stubbe nær huset. Ingen bygningsmessig skade ble oppdaget den gang; - men senere i forbindelse med reparasjon på taket i forbindelse med Dagmar-stormen 2011, ble et par taksperrer reparert pga skader som ble henført til hendelsen på 90-tallet.

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:

Nytt sikringsskap og diverse utvidelser av anlegget gjennom årene.

Arbeid utført av: Genial Elektro, Gjerdrum

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Sporadisk el. anlegg kontroll. Få eller ingen mangler. Regelmessig kontroll av

varmepumpe, senest feb 2025.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse:

Lader på egen kurs. Innstilt på 25 amp. (trolig 32 amp sikring)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Tak og Beslag utførte rep av bakre tak tidlig 2012 etter Dagmarskade (nytt taktekke, takrenner mm; ingen strukturelle skader). Dahle Byggservice la nytt undertak, forbedret lufting og la nytt taktekke (Decra) 2013 for å få fremre tak på samme standard som bakre tak. Ordnet også med snøfangere. Stor renovering (Dahle Bygg) av fasader nord (halve), øst og syd i 2020 inkludert etterisolering 50mm., ny panel, vindtetting mm. Inkluderte også utskifting av samtlige 21 vinduer med aluminium vinduslister pulverlakkert. Nytt pipebeslag. Panel ferdig grunnet og beiset mellomstrøk. Prosjektverdi henimot 1/2 million. Arbeid utført av Dahle Byggservice AS, Gjerdrum / Tak og Beslag as

Tilleggs kommentar:

Boligen har en svakhet som ikke fremkommer tidligere i Egenerklæringen, men som er orientert om til takstmannen (se evt. hans rapport):

Vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodde sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov..

Innhold

Velkommen til Elgfaret 17 - en innholdsrik enebolig fra 1980 med hele fire halvplan, carport, gode planløsninger og rikelig med både ute- og inneliv. Boligen ble oppført av dagens eiere i 1980, og siden rundt år 2000 har de bodd her alene etter at barna flyttet ut. Her får du en bolig med sjel, romslighet og en flott beliggenhet innerst i en fredelig blindvei på populære Grønlundfeltet i Gjerdrum. Eiendommen byr på en frodig, opparbeidet hage, flere lune uteplasser og en stor sydvestvendt terrasse - dels overbygget - som inviterer til lange sommerdager og sene kvelder.

Eiendommen er gjennomtenkt tilrettelagt for uteopphold med terrasse- og balkongareal på hele 78 m² fordelt på flere plattinger og terrasser – blant annet den store, sydvestvendte hovedterrassen med delvis takoverbygg. Hagen er frodig og godt skjermet, og den attraktive tomten innerst i blindvei gir en lun og privat atmosfære.

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

Det er parkering i carport samt oppstillingsplass på tomten. Det er innstallert elbillader.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Eier opplyser at fiberkabel er ført til tomtegrensa.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i entré, gang med trapp i underetasjen, vaskerom og bad i 1.etasje. Varmekabler på kjøkken, varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn i gang i underetasjen og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var 19 100 kwt (pluss vedfyring ca. kr. 3000).

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 250 000

Kommunale avgifter

Kr 18 780

Kommunale avgifter år

2024

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

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Gjerdrum kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 455 977

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 823 907

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Grønlund Vel

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 227 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:

3230/46/227:

15.02.1979 - Dokumentnr: 101047 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: GJERDRUM KOMMUNE

Prioritetsbestemmelse

PRIORITET VEKET FOR HUSBANKEN TIL ENHVER TID

Meglers kommentar:

- Uten at det kan kreves erstatning har kommunen rett til å legge samt vedlikeholde vann- og kloakkledning over eiendommen. Likeledes forbeholdes rett til stolpefeste og legging av kabel for elektrisitet og telefon uten at det kan kreves erstatning.
- Tomteselskapet og kommunen er i hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.
- Pliktig medlemskap i velforening.

- Tinglyst forkjøp for kommune gjaldt ubebygget tomt, samt ved salg av bolig dersom bolig selges før 5 år etter innflytting.

17.03.1978 - Dokumentnr: 101396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:46 Bnr:80

01.01.2020 - Dokumentnr: 943571 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:46 Bnr:227

01.01.2024 - Dokumentnr: 191958 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:46 Bnr:227

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 'nybygg', 'boligbygg' datert 18.12.1980. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Skillevegger og innredning mangler mellom soverom og boder i underetasje (U2).
2. Skillevegger ikke ferdig oppført mellom boder og WC/dusj i underetasje (U1).
3. WC/dusj ikke innredet overhodet (U1).
4. Terrasse ut fra vaskerom mangler.
5. Avtrekk over tak mangler på vaskerom.
6. Trapp/oppfylling ut fra soveromsdør mangler.
7. Terrasse ut fra stuedør mangler.
8. Stige/trinn på tak mangler.

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 ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for carport. Carport er registrert i matrikkelen som 'tatt i bruk' og det er mottatt tegninger datert 1982 som viser carport.

Det er noe avvik fra dagens bruk og godkjente byggetegninger. I underetasje er dagens soverom opprinnelig kjellerstue. Dagens kontor er opprinnelig soverom og bod. Dagens hobbyrom er opprinnelig bod, og gang med kjølerom er også opprinnelig bod. Det er ikke søkt bruksendring/ godkjenning for annen bruk.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunalveg.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplanens arealdel er under arbeid og det foreligger planforslag. Se kommunens nettside for mer informasjon.

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for område C, Grønlund (Kulsrudfjellet) med ikrafttredelse 12.09.1979.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter): Detaljregulering for Måltrostvegen.

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

Overtagelse: Q1 / 2026 etter nærmere avtale (avhengig av innflytting i leilighet under oppførelse).

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

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (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))

157 600 (Omkostninger totalt)

173 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 407 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 423 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 426 300 (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 157 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det er avtalt en fastpris på 39 950 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 849 Kommunale opplysninger
22 900 Markedspakke inkl foto, finn-annonse, digital annonsepakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler bistås av

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

22.10.2025





1. Etasje



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









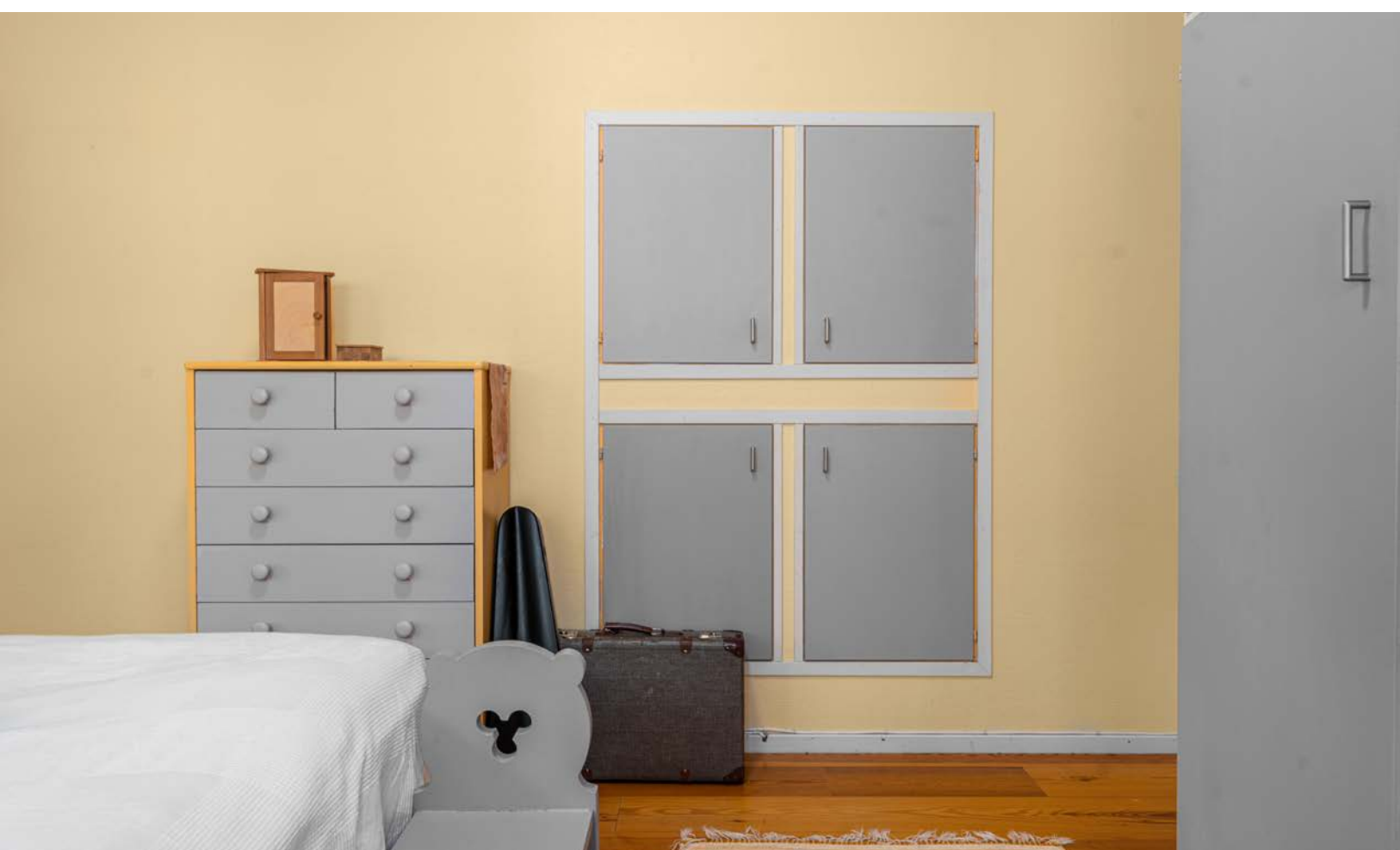
















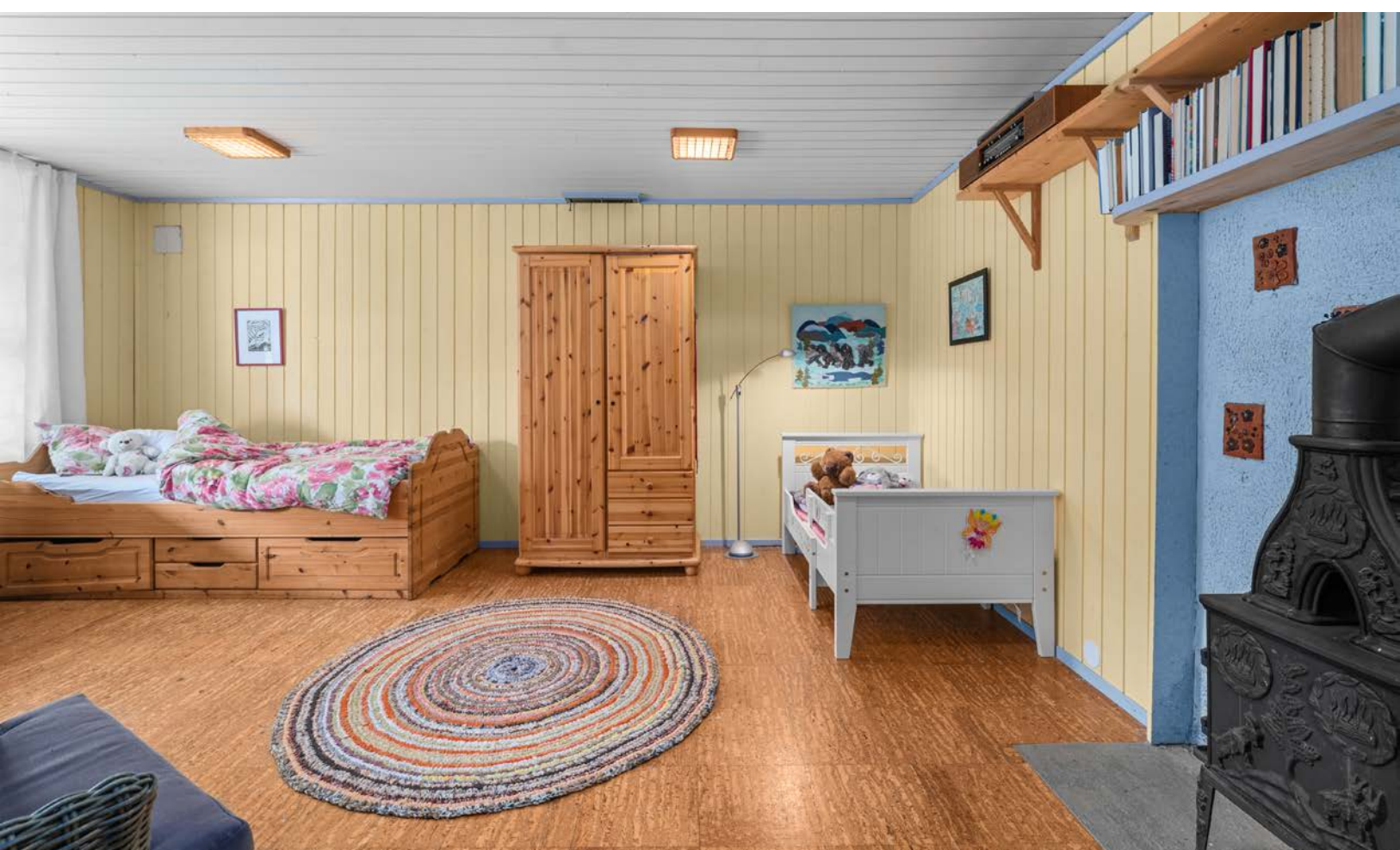
Underetasje



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



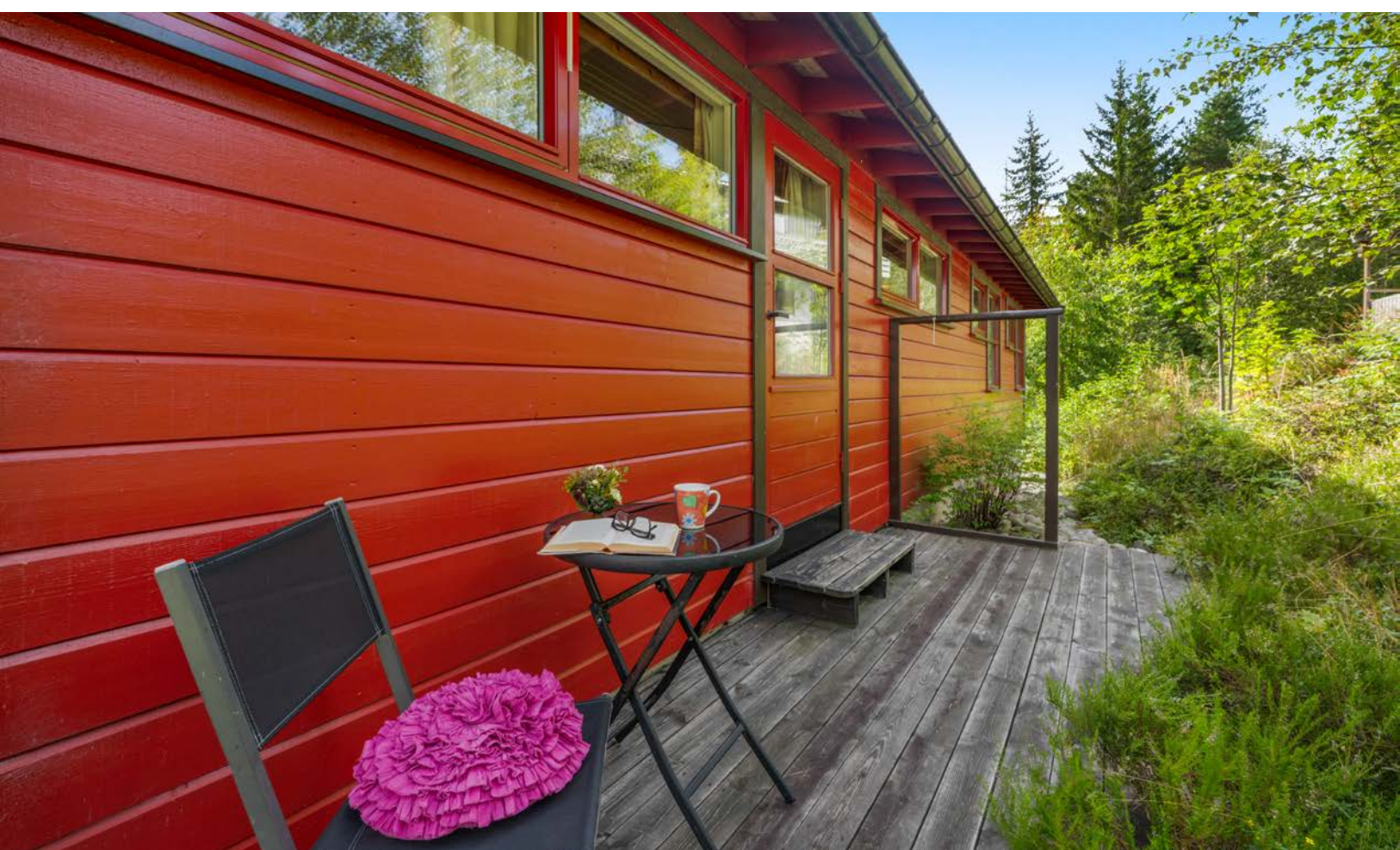






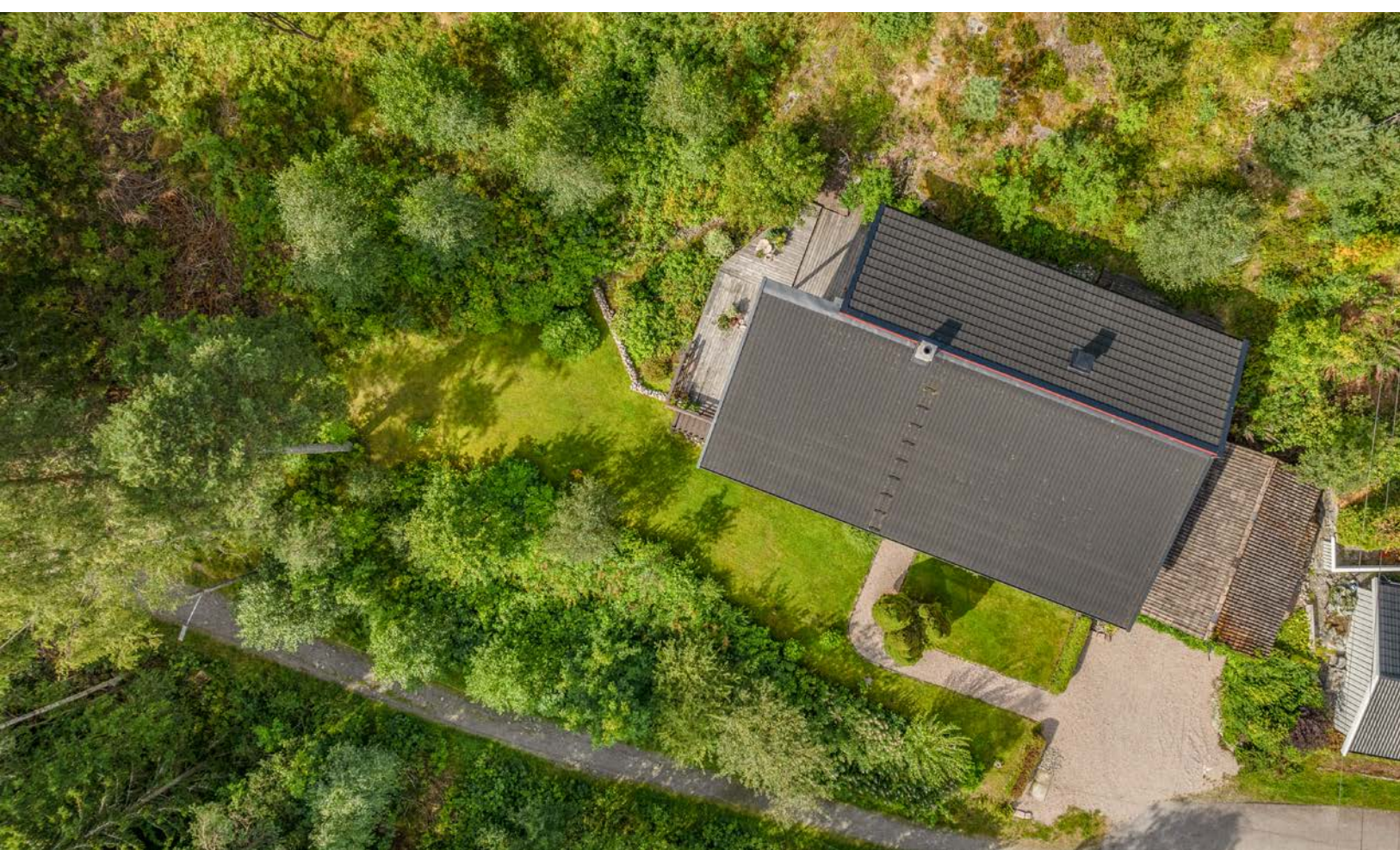




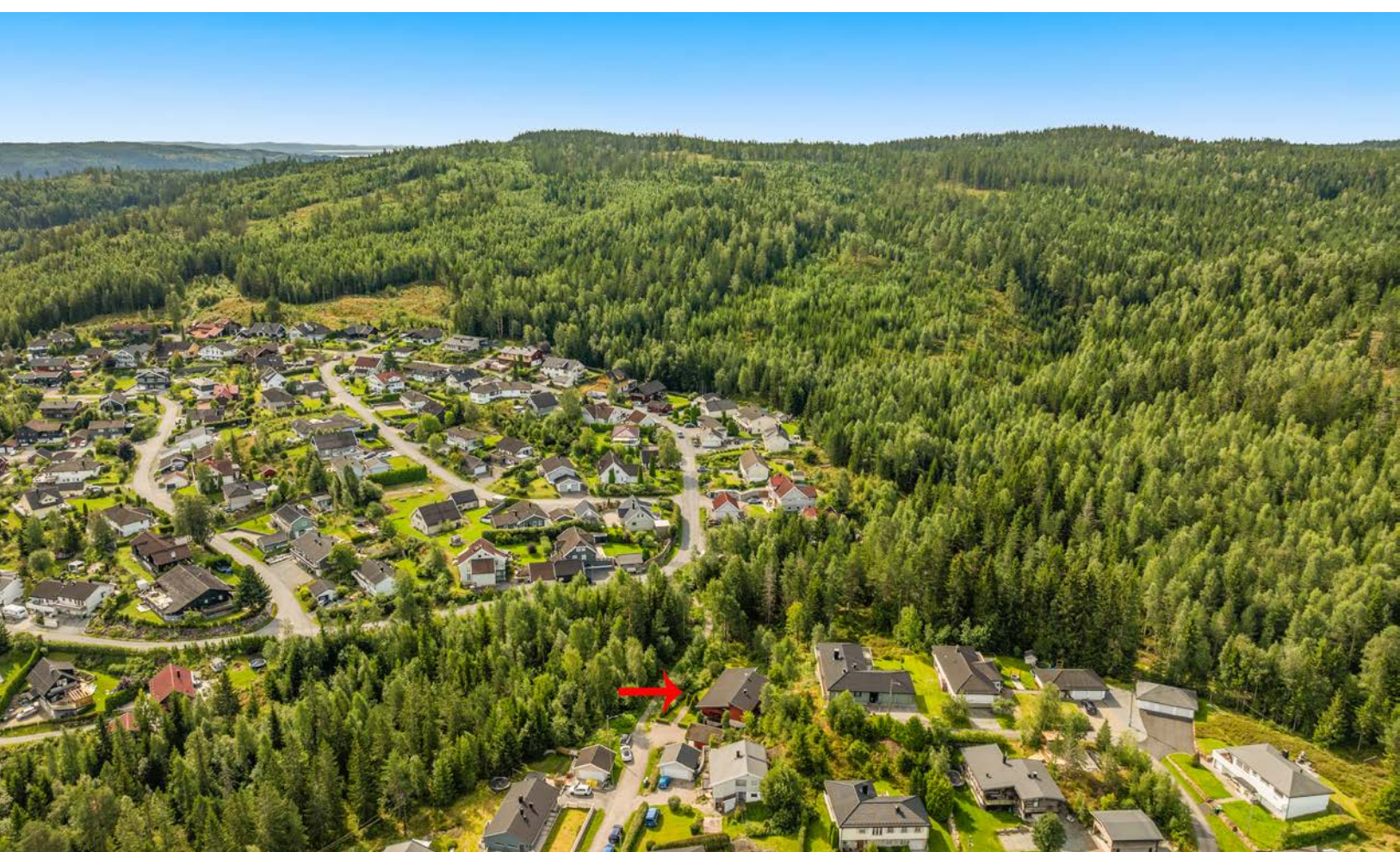






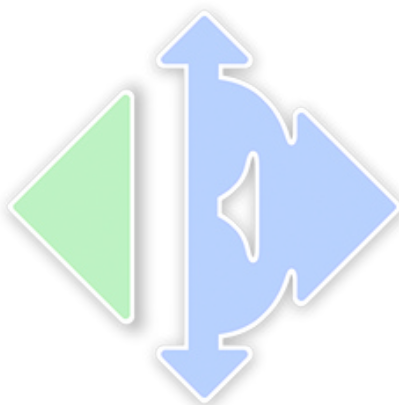






Vedlegg

Enebolig
Elgfaret 17
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 17/07/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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: 227
Hjemmelshaver:	Oda Karin Knudsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	918 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 780,18 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.07.2025

Oppholdsvær/sol og 18 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:

Sigmund Sander og Oda Karin Knudsen

Tilstede under befaringen:

Sigmund Sander og Oda Karin Knudsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til carport og inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1980. Huset har 2 etasjer som er delt over 4 halvplan, huset har pulttak teknet med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag og betong i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand, men det ble avdekket behov for noen strakstiltak som drenering og manglende membran på bad. 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 vannbåren varme i entré, gang med trapp i underetasjen, vaskerom og bad i 1.etasje. Varmekabler på kjøkken, varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn i gang i underetasjen og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 04.07.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 30.06.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 10.7.2025
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 17.09.2016, 28.02.2018, 01.10.2019 og 20.11.2020
- Midlertidig brukstillatelse 18.12.1980

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

1.etasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

Underetasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

Underetasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

Underetasje gulv: Parkett, lakkert furu, vinylbelegg, vegg til veggteppe og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, spisestue, allrom og tv-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter gamle bilder og veggfester og bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Gulv i boligene fremstår med slitemerker på overflaten, små glipper og stedvis knirk. TG2

Trapp med lakkerte trinn, sidevanger og rekkverk fra byggeår.

Trappen i alle etasjer fremstår med slitemerker på overflaten. knirk på enkelte trinn og løstsittende trinn i halvplan 4. TG2

Det mangler håndrekk på veggside i hele trappeløpet.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befæringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

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 og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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 lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Stor renovering i 2020, ny panel på 2,5 vegger (ytterkledning), etterisolering, og 21 nye vinduer pluss terrassedør.
- Fliser med varmekabler på kjøkken i 2018.
- Ny kjøkkeninnredning ca 2002.
- Nytt sikringsskap i 2020.
- Ny varmepumpe i 2020.

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 halvplan 4	48			6		
1.etasje halvplan 3	76			72		
Underetasje halvplan 2	45					
Underetasje halvplan 1	68	5				
SUM BYGNING	237	5		78		
SUM BRA	242					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

237m2.

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

BRA-e:

5m2.

Utebod med utvendig adkomst.

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: 237m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

BRA-e: 5m².

Utebod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 242m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

Utebod med utvendig adkomst.

TBA: 78m².

1.etasje halvplan 4: Markplatting.

1.etasje halvplan 3: Terrasse 1 og terrasse 2.

P-rom: 194m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor og soverom 5.

S-rom: 43m².

Underetasje halvplan 2: Mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Teknisk bod.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 4 fra 2.02m - 3.26m.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 3 fra 2.27m - 3.95m.

Målt takhøyde i underetasje halvplan 2 2,35m.

Målt takhøyde i underetasje halvplan 1 2.40m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport blir ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport.

Det settes ikke tilstandsgrad på carport. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble avdekket kapillært oppsug i LECA grunnmuren rundt carporten og terrassen i 1.etasje er montert direkte inntil yttertaket.

Dette er ikke i tråd med vanlig byggeskikk, og kan gi økt risiko for skade på både terrassen og yttertaket på carporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utebod på 5m2 med utvendig adkomst fra nordsiden av boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

17/07/2025



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 og grus. Hjemmelshaver opplyser om at byggeprosa er utsprengt i fjell som ligger nærmest i dagen; omfattende sprengearbeider ble utført. Boligen er dermed fundamentert på fast fjell med ovenpåliggende sprengmasse og avrettet med pukk - og ligger således på en (selvdrenerende pute).

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

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

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

Grunnmur i pusset LECA fra byggeår.

Det er stedvis avskaling av puss på overflaten og grunnmur har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

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

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

Det ble målt noe høye fuktverdeier i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. 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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Bilde av bærevegg for terrasse på husets nordside.



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

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng med stedvis motfall mot grunnmur. TG3

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.

Det anbefales å etablere drensgrøft med tilknytning til drensrør som fører overvann ut til drenskum o.l. i nær fremtid.

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 ytterveggenes konstruksjoner.

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 liggende malt/beiset trepanel fra 1980 og 2020 isolert etter flere 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 er noe avflassing av maling på enkelte vegger og noe svertesopp på gesims, vindskier og ytterkledningen fra 1980 har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterkledningen fra 2020 fremstår i normalt god stand.

Hjemmelshaver opplyser om at Dahle Byggservice AS (v/daglig leder John Dahle) mener bestemt at det ble sørget for tilstrekkelig lufting i forbindelse med den store renovasjonen i 2020 (langt over halvparten av husets kledning ble da skiftet).

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 - 60 år.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting 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 en terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass og aluminiumsramme utvendig antatt produsert fra 2020.

2 stk terrassedører og 1 stk vindu med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

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

Punktert 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, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at 1 vindu og terrassedør fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Dobbel ytterdør med glassfelt og malt treramme antatt produsert fra 1980.

Innvendige malte fyllingsdører med og uten glassfelt antatt produsert fra 1980.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til bad, bod og hobbyrom subber noe i karm, 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 lakking 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, taktekking 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak tekket med metallplater fra 2012 og 2013.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 1.etasje.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Yttertaket fremstår i grei stand fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1980.
 Takrenner har noe nedbøyninger på fremsiden av boligen og takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
 Det anbefales å montere overligger i takrenner.

Hjemmelshaver opplyser om at Tak og Beslag utførte rep av bakre tak tidlig 2012 etter Dagmarskade (nytt taktekke, takrenner mm? ingen strukturelle skader). Dahle Byggservice la nytt undertak, forbedret lufting og la nytt taktekke (Decra) 2013 for å få fremre tak på samme standard som bakre tak. Ordnet også med snøfangere.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2012
 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 metallplater fra 2012, 2013 og undertak i trekonstruksjon fra 2012.
 Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig i 1.etasje.
 Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men under inspeksjon av 1.etasje fremstår undertaket i grei stand. TG1

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
 Skorsteinen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU
 Hjemmelshaver opplyser om at kondens på fremre tak i stueregionen i området rundt pipa, sporadisk i enkelte år etter innflytting. Antatt som resultat av innestengt varm luft i hulrommet mellom Lecapipa og forblendingen. Etter få år ble dette rettet ved å sørge for utlufting av hulrommet med (rister) lagd av treverk. Problemet syntes å være løst.

Peisovn på stue i 1.etasje og i gang i underetasjen antatt fra flere åranger.
 Peisovner fremstår i grei stand, hjemmelshaver opplyser om at vi sørger alltid for å ha peisdørene til en viss grad lukket når den brukes. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Eneboligen har ingen loftkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Markplatting på 6m2 med adkomst via soverom 3 i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Det mangler rekkverk rundt terrassen ved trappen, terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3

Terrasse 1 på 53m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på deler av terrassen med rekkverkshøyde på 82 cm.

Det mangler rekkverk på enkelte deler av terrasse, rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, det mangler håndrekk i trapp og terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3

Terrasse 2 på 19m2 med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkshøyde på 82 cm.

Deler av terrassen er montert helt oppå takkonstruksjonen fra carporten, dette gjøre at terrassen og yttertaket står fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt.

Det mangler håndrekk i trapp og terrassebord har ett stor behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1980 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom veggflis og vegglokk over vegghengt speil, det også sprekker i innhjørner hvorav flere av veggflisene har bom (hulrom). Veggfliser og tak/himlinger fremstår som fra byggeåret med alderslitasje. TG2

Det påberegnes å oppgradere bad i nære fremtid.

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

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

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

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

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 1980.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det sprekk, bom og skade på gulvflis ved badekar og ved dørterskel. TG2

Merknader: utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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

Membranen er fra 1980

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluket. Det ukjent membransløsning på badet, det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 i grenseland til TG3

Membran har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes å etablere ny membran før videre bruk. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinder varslet at om andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet.

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

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

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



7.2 Bad i underetasje

TG 3 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: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1980 inneholder:

- Servant med ett-greps blandeatteri og servantskap med malte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandeatteri.
- WC på sokkel.
- Vegghengt panelovn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var ett krav med membran i sprutsonen på vegger i 1980 slik som kravet er i dag. Men det må allikevel påberegnes å etableres membran på vegger før videre bruk. TG3

Det er noe redusert avtrekk på badet, da baderomsvifte er av eldre dato og har passert sin forventet levetid. TG2 Se punkt 10.5.

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

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

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



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med panelovn.

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

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



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ligger ingen membran under gulvfliser, det må etableres membran på hele badet før videre bruk. TG3

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at piggen på fuktmåleren antagelig kun traff etasjeskille i betong og ingen bunnsvill. 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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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

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

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

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

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

Vegger: Lakkert trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Åpen kjøkkenløsning fra 2002 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkokketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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 dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med mindre bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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 trepanel er 6 - 10 år.

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



9. Rom under terreng

9.1 Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor

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 samtidig som boligen ble bygget.

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 ikke tilfredsstillende.

Underetasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

Underetasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, med det er bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før 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 påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Parkett, lakkert furu, vinylbelegg, vegg til veggteppe og fliser.

Det er stedvis, knirk, setningsprekker og glipper i parketten og i furugulvet i underetasjen, det er bom under flis i entre. TG2

Det noe små setningssprekker rundt sluket i teknisk bod i underetasjen. 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 sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

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

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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 ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 25,3 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket forhøyde fuktverdier på betonggulv ved sluk i teknisk bod. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluger 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, teknisk bod og på begge bad.
- Stoppekran plassert i teknisk bod 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
 Mye av røroppheng i underetasjen er fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert I teknisk bod med sluk i gulv.

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

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

TG 3 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
 Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
 Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
 Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
 Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
 Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varmen fra 1980 er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser om vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodde sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov. TG2 i grenseland til TG3

Vannbåren varmen passert mer enn sin forenede levetid og oppgradering av anlegget må påberegnes i nær fremtid. TG2 Det gjøre oppmerksom på at boligen hadde en vifter som skulle trekke inn luft fra varmen fra det vannbårne systemet og sprer oppvarmede luften rundt i de forskjellige rommet i boligen. Hjemmelshaver opplyser om at systemer er frakoblet i dag. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i entré, gang med trapp i underetasjen, vaskerom og bad i 1.etasje. Varmekabler på kjøkken, varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn i gang i underetasjen og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Se beskrivelse om vannbåren varme under punkt 10.3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

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

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

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad i 1.etasje og på vaskerom, elektrisk avtrekk på bad i underetasjen 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 bad.

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Baderomsviften på bad i underetasjen har passert sin forventet levetid. TG2

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

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 2020

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 (nytt sikringsskap)

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 17.09.2016, 28.02.2018, 01.10.2019 og 20.11.2020

Hjemmelshaver opplyser om at el. anlegget får sporadisk kontroll. Få eller ingen mangler. Regelmessig kontroll av varmepumpe, senest feb 2025.

Lader på egen kurs. Innstilt på 25 amp. (trolig 32 amp sikring) og det ble oppført nytt sikringsskap og diverse utvidelser av anlegget gjennom årene.

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 anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting 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 ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

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, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside ned til underetasjen og opp til 1.etasje. Det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- En gang på 90-tallet ble det oppdaget angrep av stokkmaur i taket på foreldresoverrommet (oppdaget "sagflis" inne i et skap). Skadedyrskontrollen ble tilkalt og utryddet "udyrene" (gassing) som syntes å ha kommet inn fra råttene nær husveggen. Ingen bygningsmessig skade ble oppdaget den gang? - men senere i forbindelse med reparasjon på taket i forbindelse med Dagmar-stormen 2011, ble et par taksperrer reparert pga skader som ble henført til hendelsen på 90-tallet.

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 stedvis avskaling av puss på overflaten og grunnmur har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
2.1	Yttervegger Det er noe avflassing av maling på enkelte vegger og noe svertesopp på gesims, vindskier og ytterkledingen fra 1980 har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at 1 vindu og terrassedør fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Dør inn til bad, bod og hobbyrom subber noe i karm, 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 Takrenner har noe nedbøyninger på fremsiden av boligen og takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å montere overligger i takrenner.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det sprekk, bom og skade på gulvflis ved badekar og ved dørterskel. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluket. Det ukjent membransløsning på badet, det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 i grenseland til TG3 Membran har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes å etablere ny membran før videre bruk. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med mindre bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.1	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Veggenes og himlingens overflater Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, med det er bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2
9.1.2	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Gulvets overflate Det er stedvis, knirk, setningsprekker og glipper i parketten og i furugulvet i underetasjen, det er bom under flis i entre. TG2 Det noe små setningssprekker rundt sluket i teknisk bod i underetasjen. TG2
9.1.3	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Fuktmåling og ventilasjon Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 25,3 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket forhøyde fuktverdier på betonggulv ved sluk i teknisk bod. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Mye av røroppheng i underetasjen er fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Skrånet terreng med stedvis motfall mot grunnmur. 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.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse 2: Deler av terrassen er montert helt oppå takkonstruksjonen fra carporten, dette gjøre at terrassen og yttertak står fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3. Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt. Det mangler håndreker i trapp og terrassebord har ett stor behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
	Markplattning: Det mangler rekkverk rundt terrassen ved trappen, terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3
	Terrasse 1: Det mangler rekkverk på enkelte deler av terrasse, rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, det mangler håndreker i trapp og terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er ikke tilstrekkelig tett mellom veggflis og vegglokk over vegghengt speil, det også sprekker i innhjørner hvorav flere av veggflisene har bom (hulrom). Veggfliser og tak/himlinger fremstår som fra byggeåret med alderslitasje. TG2 Det påberegnes å oppgradere bad i nær fremtid.
	Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Det er noe redusert avtrekk på badet, da baderomsvifte er av eldre dato og har passert sin forventet levetid. TG2 Se punkt 10.5.
	Det gjøres oppmerksom på at det ikke var ett krav med membran i sprutsonen på vegger i 1980 slik som kravet er i dag. Men det må allikevel påberegnes å etableres membran på vegger før videre bruk. TG3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ligger ingen membran under gulvfliser, det må etableres membran på hele badet før videre bruk. TG3
	Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at piggen på fuktmåleren antagelig kun traff etasjeskille i betong og ingen bunnsvill. TGIU
	Ytterligere undersøkelser må gjøres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3	Vannbåren varme
	hjemmelshaver opplyser om vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodde sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov. TG2 i grenseland til TG3
	Vannbåren varmen passert mer enn sin forenede levetid og oppgradering av anlegget må påberegnes i nær fremtid. TG2
	Det gjøres oppmerksom på at boligen hadde en vifter som skulle trekke inn luft fra varmen fra det vannbårne systemet og sprer oppvarmede luften rundt i de forskjellige rommet i boligen. Hjemmelshaver opplyser om at systemer er frakoblet i dag. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
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 bad.

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Baderomsviften på bad i underetasjen har passert sin forventet levetid. TG2

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

Se estimert kostnad under punkt 7.1.1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250213	
Selger 1 navn	
Oda Karin Knudsen	
Gateadresse	
Elgfaret 17	
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	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250213

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kondens på fremre tak i stueregionen i området rundt pipa, sporadisk i enkelte år etter innflytting. Antatt som resultat av innestengt varm luft i hulrommet mellom Lecapipa og forblendingen. Etter få år ble dette rettet ved å sørge for utlufting av hulrommet med "rister" lagd av treverk. Problemet syntes å være løst.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke egentlig et problem, men vi sørger alltid for å ha peisdørene til en viss grad lukket når den brukes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En gang på 90-tallet ble det oppdaget angrep av stokkmaur i taket på foreldresoverommet (oppdaget "sagflis" inne i et skap). Skadedyrskontrollen ble tilkalt og utryddet "udyrene" (gassing) som syntes å ha kommet inn fra råtten stubbe nær husveggen. Ingen bygningsmessig skade ble oppdaget den gang; - men senere i forbindelse med reparasjon på taket i forbindelse med Dagmar-stormen 2011, ble et par taksperrer reparert pga skader som ble henført til hendelsen på 90-tallet.

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

Nytt sikringsskap og diverse utvidelser av anlegget gjennom årene.

Arbeid utført av

Genial Elektro. Gjerdrum

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sporadisk el. anlegg kontroll. Få eller ingen mangler. Regelmessig kontroll av varmpumpe, senest feb 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader på egen kurs. Innstilt på 25 amp. (trolig 32 amp sikring)

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak og Beslag utførte rep av bakre tak tidlig 2012 etter Dagmarskade (nytt taktekke, takrenner mm; ingen strukturelle skader). Dahle Byggservice la nytt undertak, forbedret lufting og la nytt taktekke (Decra) 2013 for å få fremre tak på samme standard som bakre tak. Ordnet også med snøfangere. Stor renovering (Dahle Bygg) av fasader nord (halve), øst og syd i 2020 inkludert etterisolering 50mm., ny panel, vindtetting mm. Inkluderte også utskifting av samtlige 21 vinduer med aluminium vinduslister pulverlakkert. Nytt pipebeslag. Panel ferdig grunnet og beiset mellomstrøk. Prosjektverdi henimot 1/2 million.
Arbeid utført av	Dahle Byggservice AS, Gjerdrum / Tak og Beslag as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1205250213

Tilleggs kommentar

Boligen har en svakhet som ikke fremkommer tidligere i Egenerklæringen, men som er orientert om til takstmannen (se evt. hans rapport): Vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodd sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov..

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.



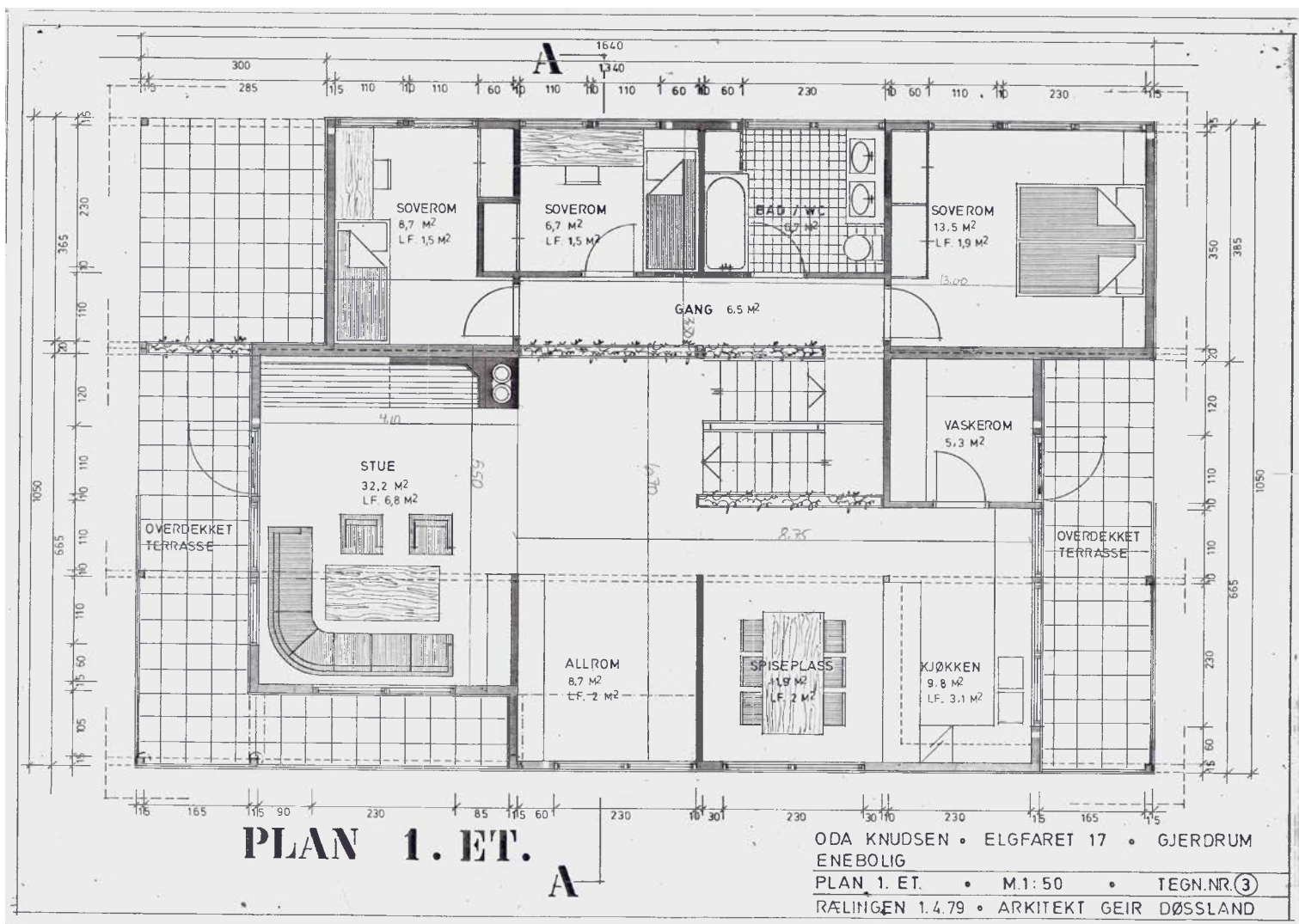
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

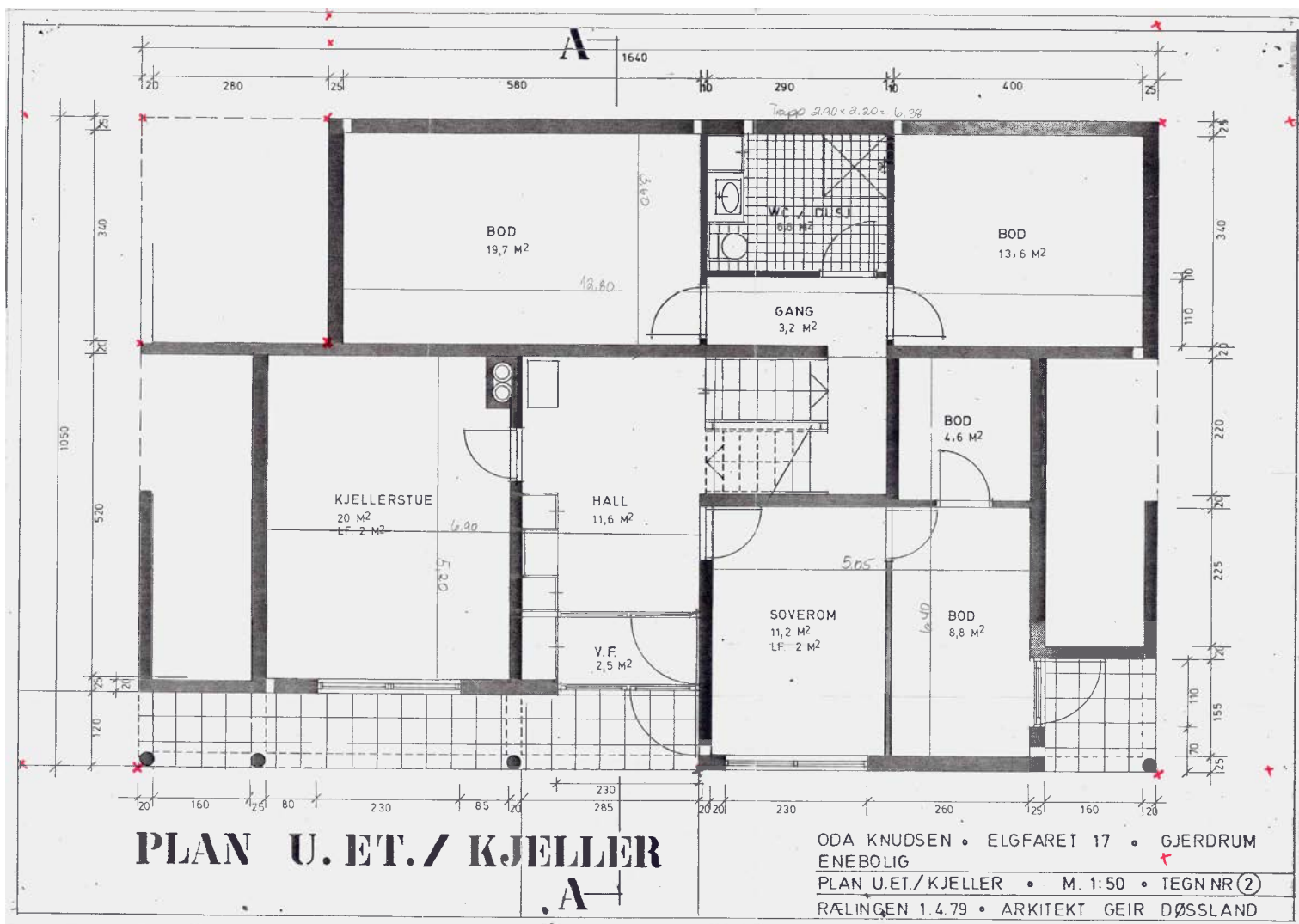
Document reference: 1205250213

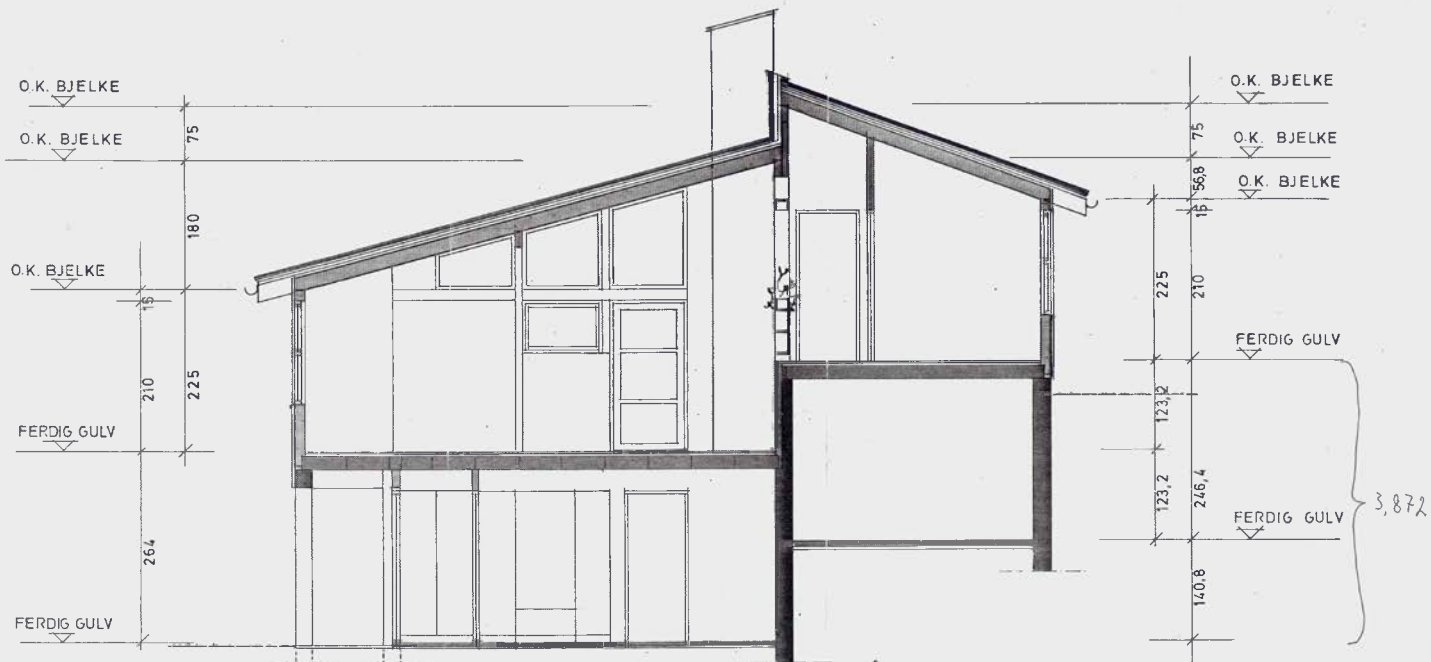
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Karin Knudsen	d4d446ed92020be8f646 5b9a787980f2ab6d0fd6	10.07.2025 10:28:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250213

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





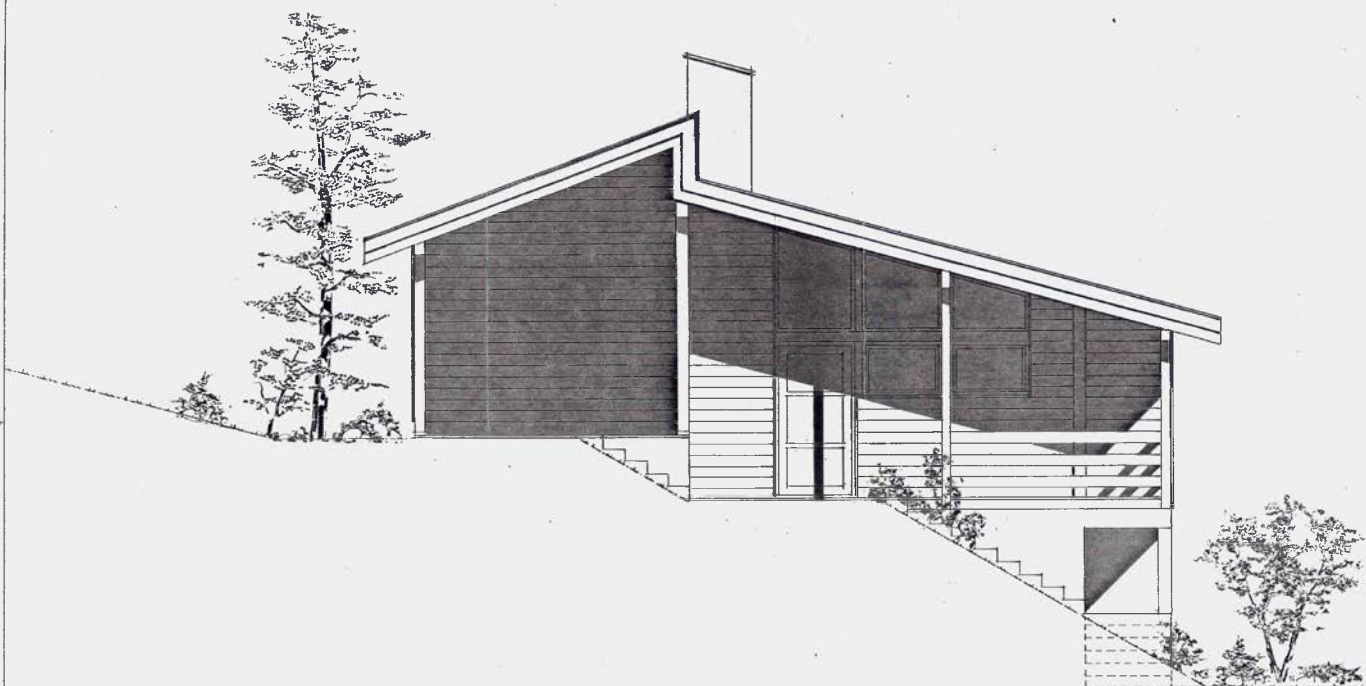


SNITT A-A

ODA KNUDSEN • ELGFARET 17 • GJERDRUM
ENEBOLOG

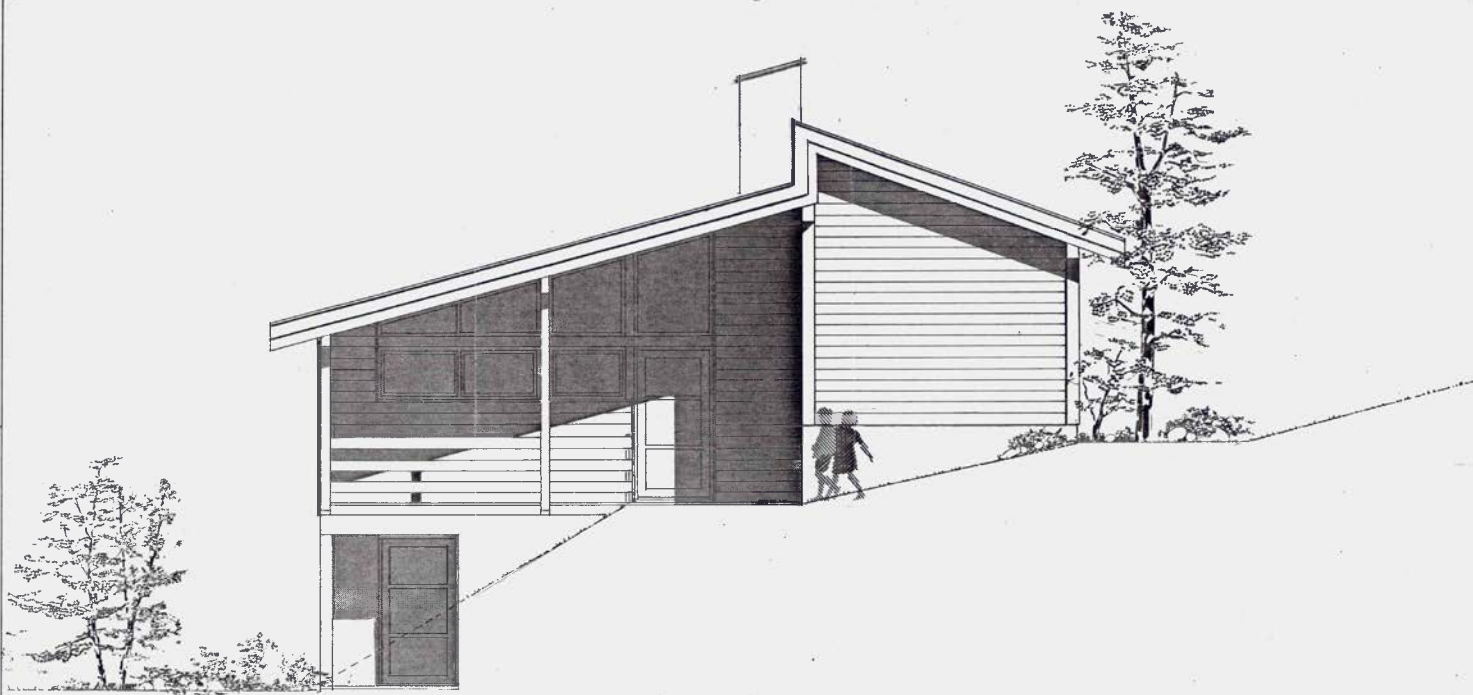
SNITT A-A • M. 1:50 • TEGN.NR. (4)

RÅLINGEN 1.4.79 • ARKITEKT GEIR DØSSLAND



SYDFASADE

ODA KNUDSEN • ELGFARET 17 • GJERDRUM
 ENEBOLIG
 SYDFASADE • M. 1:50 • TEGN.NR (7)
 RÅLINGEN 1.4.79 • ARKITEKT GEIR DØSSLAND

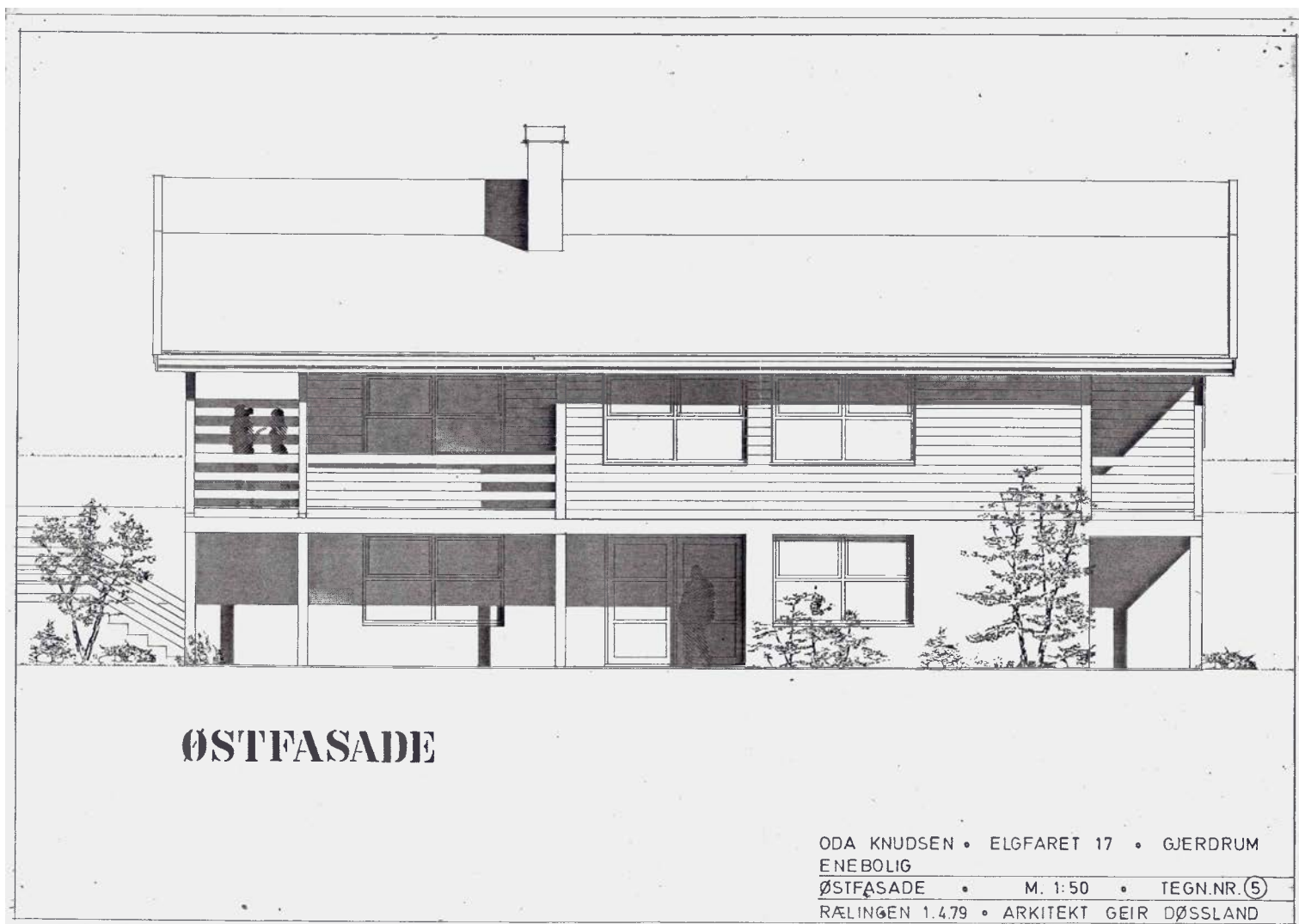


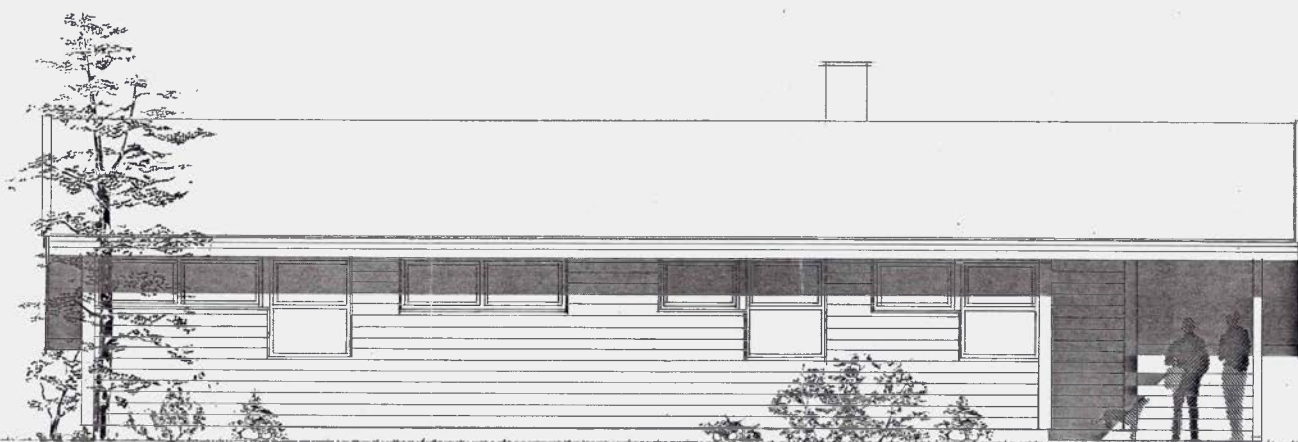
NORDFASADE

ODA KNUDSEN • ELGFARET 17 • GJERDRUM
ENEBOLIG

NORDFASADE • M. 1:50 • TEGN.NR. (6)

RÅLINGEN 1.4.79 • ARKITEKT GEIR DØSSLAND





VESTFASADE

ODA KNUDSEN • ELGFARET 17 • GJERDRUM
ENEBOLIG

VESTFASADE • M. 1:50 • TEGN.NR. (8)

RÅLINGEN 1.479 • ARKITEKT GEIR DØSSLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/lestenr) ev. parsellnr		
Elgfaret 17, 2022 Gjerdrum		46/327		
Arbeidsarts	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	2/5-79	9.5-79.	
Byggherre		Adresse	Tlf.	
Oda Knudsen		2022 Gjerdrum		
Anmelder		Adresse	Tlf.	
Oda Knudsen		2022 Gjerdrum		
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.	
Arne Myrvold		Maura, Wannestad.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Skillevegger og innredning mangler mellom soverom og boder i underetasje (U2).
2. Skillevegger ikke ferdig oppført mellom boder og WC/dusj i underetasje (U1).
3. WC/dusj ikke innredet overhodet (U1).
4. Terrasse ut fra vaskerom mangler.
5. Avtrekk over tak mangler på vaskerom.
6. Trapp/oppfylling ut fra soveromsdør mangler.
7. Terrasse ut fra stuedør mangler.
8. Stige/trinn på tak mangler.

NB. Påbegynt i juli 1979.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Gjerdrum 18/12-1980.	Jon Kr. Klausen
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Nabolagsprofil

Elgfare 17 - Nabolaget Grønlund/Kulsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grønlund Linje 400, 400E	9 min 0.8 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	14 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	26 min 16.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	26 min 16.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

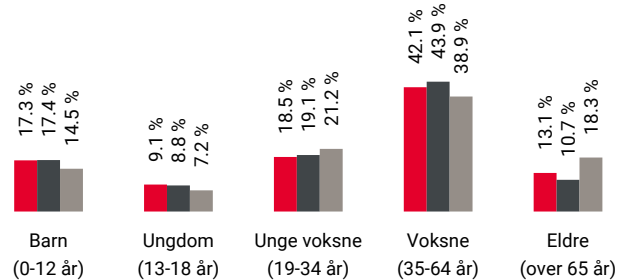
Veldig bra 79/100



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	7 min 0.6 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	6 min 3.5 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	7 min 3.6 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



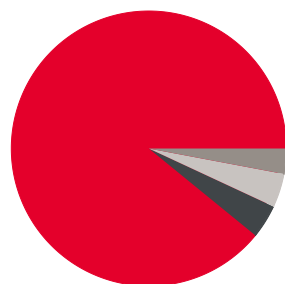
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽	Grøkul Kunstgressløkke	8 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
⚽	Veståsen skole	18 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km	
🚴	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	6 min	🚗
🚴	SPREK Gjerdrum	7 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

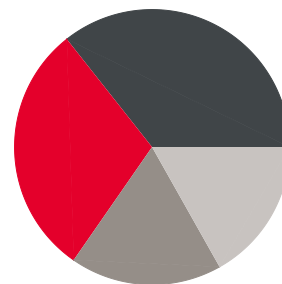
14 min 🚗



Boots apotek Gjerdrum

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



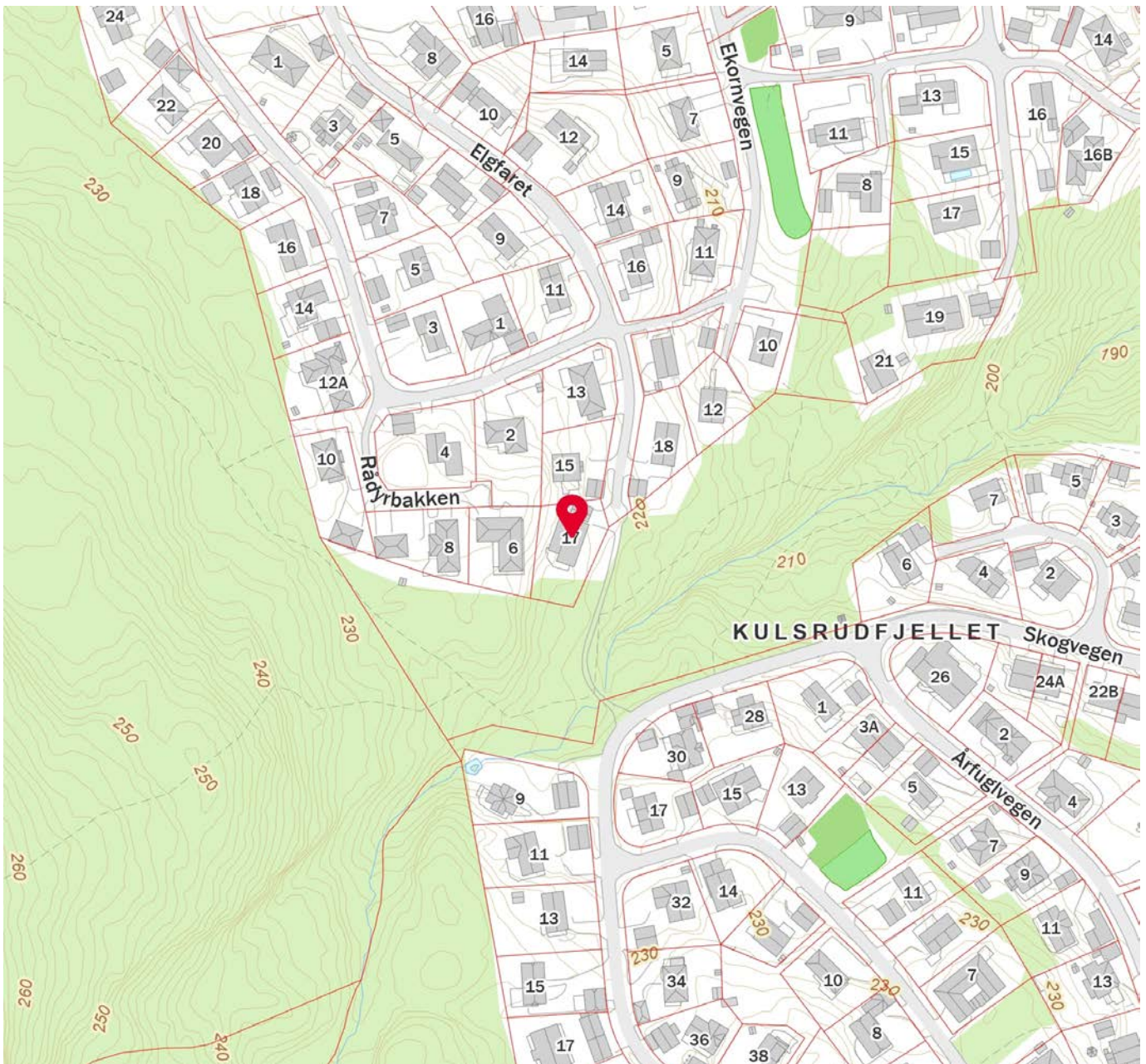
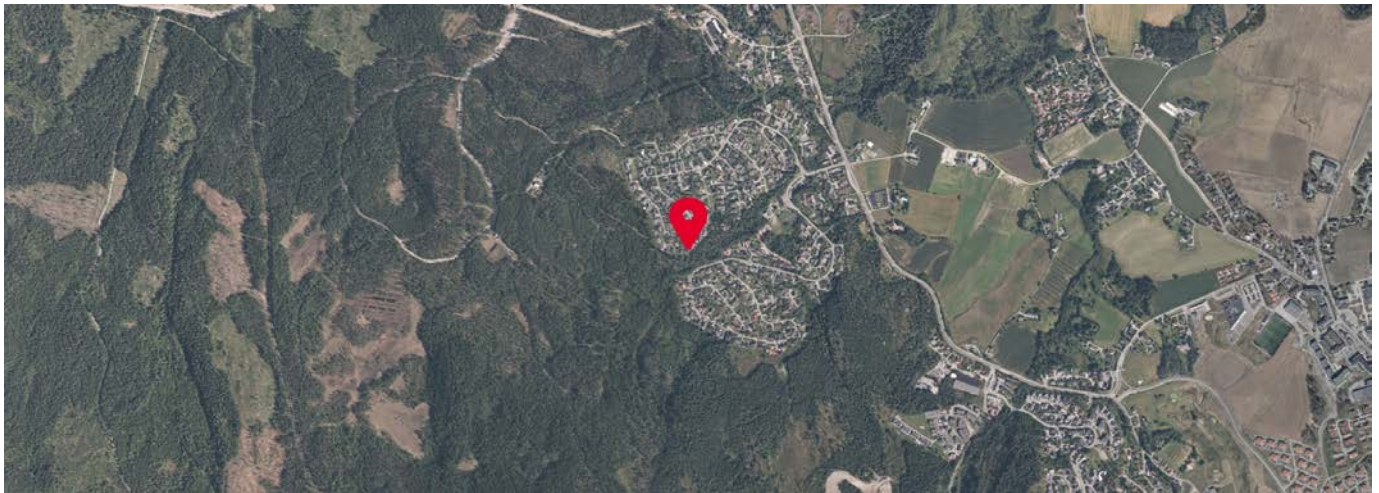
0%

43%

Grønlund/Kulsrud
Grønlund
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elgfaret 17
2022 GJERDRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line Stuve

Oppdragsnummer:

Telefon: 482 42 798
E-post: line.stuve@aktiv.no

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