

aktiv.

Brådalslia 19A, 2022 GJERDRUM

**Ny (2022) og meget pen halvpart
av tomannsbolig med høy
standard og fantastisk utsikt!**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 193 600,-
Total ink omk.: Kr 7 883 600,-
Selger: Bjørn Erik Busch
Tone Kathrin Hovden Busch

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 138/179 kvm
Tomtstr.: 325.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 256
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1009250024

Ny (2022) og meget pen halvpart av tomannsbolig med høy standard

Svært tiltalende og moderne bolig som du kan flytte rett inn i! Moderne og lekkert design. Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på populære Brådalsfjellet, et rolig boligfelt i Gjerdrum kommune. Boligen har en funksjonell og god planløsning med plass til hele familien. Varme, solfylte dager kan brukes på de flere uteområdene på til sammen 79kvm. Med Romeriksåsen som nærmeste nabo har du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med blant annet tur- og skiløyper samt bade- og fiskevann.

- Boligen fra 2022 og med høy kvalitet og tidsriktig design
- Nydelig, vidstrakt utsikt
- 4 soverom
- Ingen TG3
- Populært, rolig boligfelt
- Kort og trygg skolevei til barnehage, barneskole og ungdomsskole
- Umiddelbar nærhet til vakre grøntområder og rekreasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/vaskerom, Bad/wc

BRA-e: 41 m² Garasje, Utebod

2. etasje

BRA-i: 74 m² Stue/kjøkken/spisestue, Bad/wc, Soverom

3. etasje

BRA-i: 24 m² Loftstue m/trapp, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 m²

3. etasje

43 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

3.Etasje: Loftstue med trapp og soverom. Utgang til takterrasse på ca. 43 m² (TBA).

Takhøyden ble målt til ca. 2,55 m.

2.Etasje: Stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning, bad/wc og soverom. Vestvendt

balkong på ca. 10 m² (TBA). Østvendt terrasseplattning på ca. 26 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/gang, teknisk rom/vaskerom, bad/wc og 2 soverom (BRA-i). Takhøyden

ble målt til ca. 2,38 m. Garasjerom og sportsbod (BRAe).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger byggetegning datert 30.09.2020. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

325.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 325.1 m² opparbeidet med terrengtrapp, terrasseplattning, støttemur og elvestein. Stedvis naturtomt med innslag av fjell i dagen. Asfaltert adkomst og gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyetablert boligområde på Brådalsfjellet i Gjerdrum kommune tilbaketrukket fra trafikk. Boligfeltet ligger i fantastiske omgivelser ved Romeriksåsen. Her har du kort vei til marka! Romeriksåsen byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med blant annet tur- og skiløyper samt bade- og fiskevann.

Du finner flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Bunnpris og Coop Extra i nærheten. Dersom en ønsker flere tilbud er det kort avstand via bil eller offentlig kommunikasjon til Kløfta, Skedsmo, Jessheim, Lillestrøm og Strømmen. Men kun 10 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, har boligen god tilgang på offentlig transport. Her går det direktebuss både til Oslo sentrum og til Gardemoen. Med bil bruker du ca. 30 minutter til Oslo, og 25 minutter til Gardemoen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2022. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2022. Saltak takkonstruksjon med tresperrer i 3.etg. Takkonstruksjon med fall til sluk/nedløpsrør ved takterrasse over deler av 2.etg. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg.

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.03.2025 av Kim Edvard Johansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

3. etasje: Loftstue m/trapp, Soverom

2. etasje: Stue/kjøkken/spisestue, Bad/wc, Soverom

1. etasje: Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/vaskerom, Bad/wc, Garasje, Utebod

Standard

Innvendig

Gulvet i 3. etasje består av eikeparkett i loftsue og soverom. Gulvet i 2. etasje består av 1- stav eikeparkett i stue/kjøkken/spisestue og i soverom. Gulvet i 1. etasje består av flislagt gulv i entré/gang. Det er 1- stavs eikeparkett i begge soverom. Veggene består hovedsakelig av malte plater (slette overflater). Himlingene består av sparklede og malte plater i alle rom. Det er skråhimling/saltak i 3. etasje. Tretrapp med sving og åpne trappetrinn mellom etasjene. Trappetrinn i eik. Hvite, glatte innerdører i tre. Malte karmen og malte, glatte dørgerikter. Det er garderobeskap med hvit, glatt front og speildør i soverom i 3. etasje. Det er skyvedørsgarderobe med glassfronter i hovedsoverom i 2. etasje. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter i entré/gang i 1. etasje. Garderobeskap med hvite, glatte fronter og speildør i begge soverom i 1. etasje.

Kjøkken

Takhøy/oppforet kjøkkeninnredning fra 2022. Grå. glatte fronter og sorte laminerte benkeplater. Kjøkkenøy i lik utførelse med planlimt Franke induksjonstopp og integrert kullfilterventilator. Malte flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Det er benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lampe over kjøkkenøy. Integrert Siemens stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, samt sensorledning under benkeskap tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler).

Våtrom

2. etasje: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Det er flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1. etasje: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Det er flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og

downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dushjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1. etasje: Teknisk rom/vaskerom fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater og det er nedsenket himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite, glatte fronter. Vannfordelerskap og skjult røranlegg. Systemair ventilasjonsaggregat. Villvânt sentralstøvsuger. 194 liter Oso varmtvannsbereder. Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil.

Tekniske installasjoner

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.10.2021 plassert i teknisk rom/vaskerom. Vannfordelerskapet og hovedstoppekran med waterguard og magnetventil er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Utekran ved inngangssiden. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Frisklufttilførsel til alle oppholdsrom samt avtrekk fra begge bad/wc og teknisk rom/vaskerom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom/vaskerom. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc. Downlightsbelysning i loftstue, stue/kjøkken/spisestue og bad/wc i 2. etasje, samt i entré/gang og bad/wc i 1. etasje. Telia tv- og internett tilknytning. Boligen har Villavent sentralstøvsuger - motor/oppsamler er plassert i teknisk rom/vaskerom. Skjult elektrisk anlegg. Digital strømmåler er lokalisert i separat utvendig el-skap ved inngangssiden. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Radon

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk

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

Dobbelgarasje

Radonmåling

Bygget er oppført iht. datidens gjeldende forskriftskrav. Ukjent om bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt radonmålinger. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Diverse

Det er pliktig medlemskap i Brådalsfjellet Velforening 2.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc.

Info strømforbruk

Strømforbruk i 2024 var 20300 kw/h.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Kommunale avgifter

Kr 23 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 440 571

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 762 285

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Brådalsfjellet Velforening 2. Det må påregnes en mindre årlig kostnad/avgift i forbindelse med dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 37, bruksnummer 256, seksjonsnummer 1 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:

3230/37/256/1:

30.06.2004 - Dokumentnr: 11186 - Utbyggingsavtale

Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2018 - Dokumentnr: 1227365 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og pliker ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2018 - Dokumentnr: 1227365 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2018 - Dokumentnr: 1227365 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2020 - Dokumentnr: 2727276 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om tekniske anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2020 - Dokumentnr: 2727276 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Velforeningen For Brådalsfjellet 2
Org.nr: 915 201 016
Overført fra: Knr:3230 Gnr:37 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2025 - Dokumentnr: 346247 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS
Org.nr: 980 929 884
Elektronisk innsendt

26.11.2021 - Dokumentnr: 1493841 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Brådalslia 19A datert 08.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (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))

193 600 (Omkostninger totalt)

209 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

212 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 883 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 899 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 902 300 (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 193 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

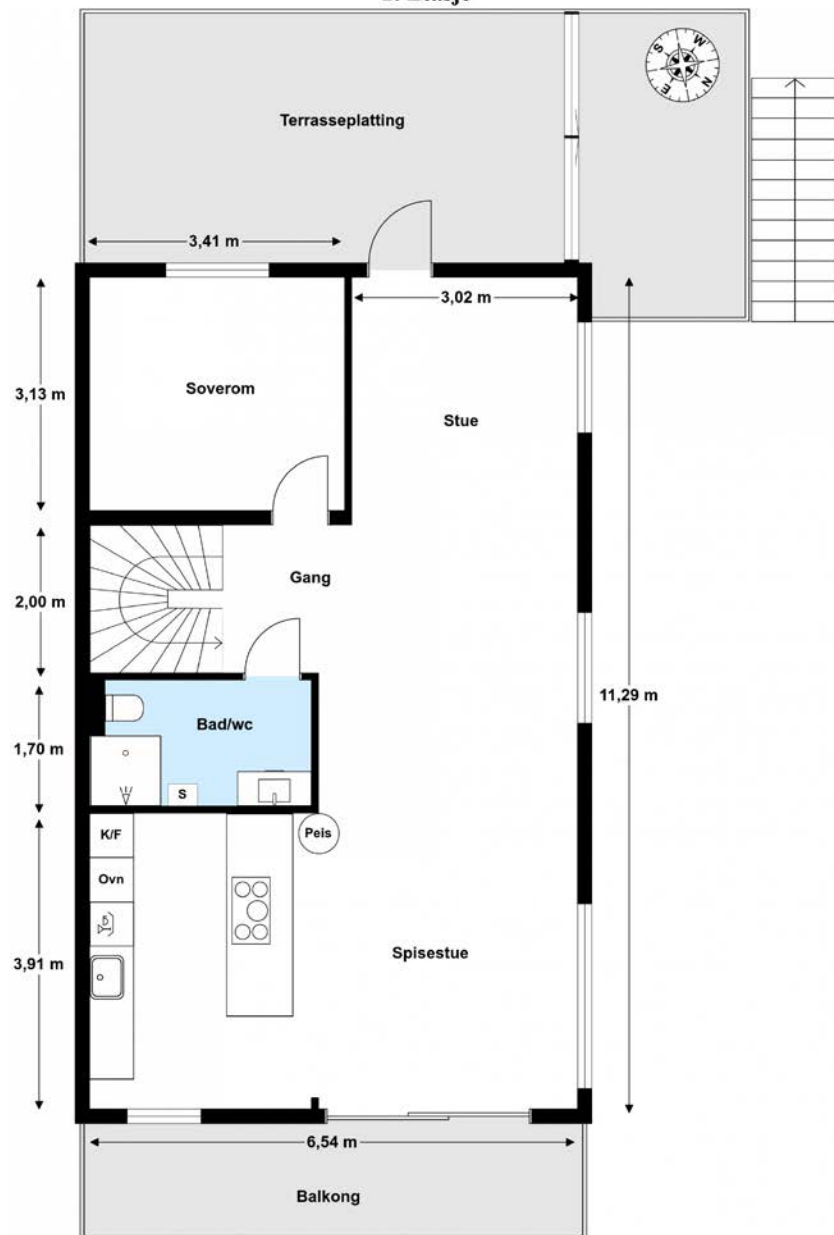
04.08.2025





Brådalslia 19 A

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







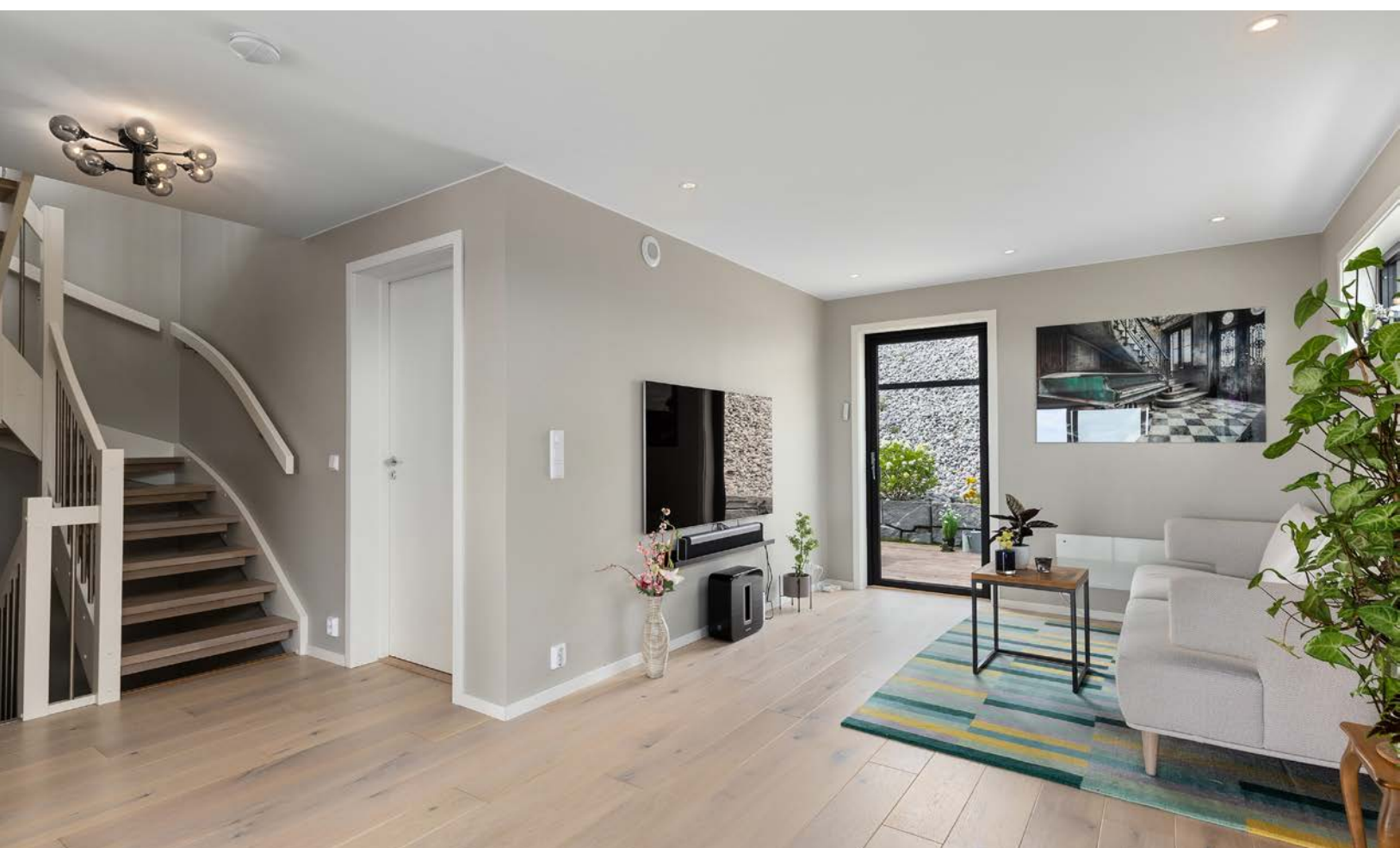






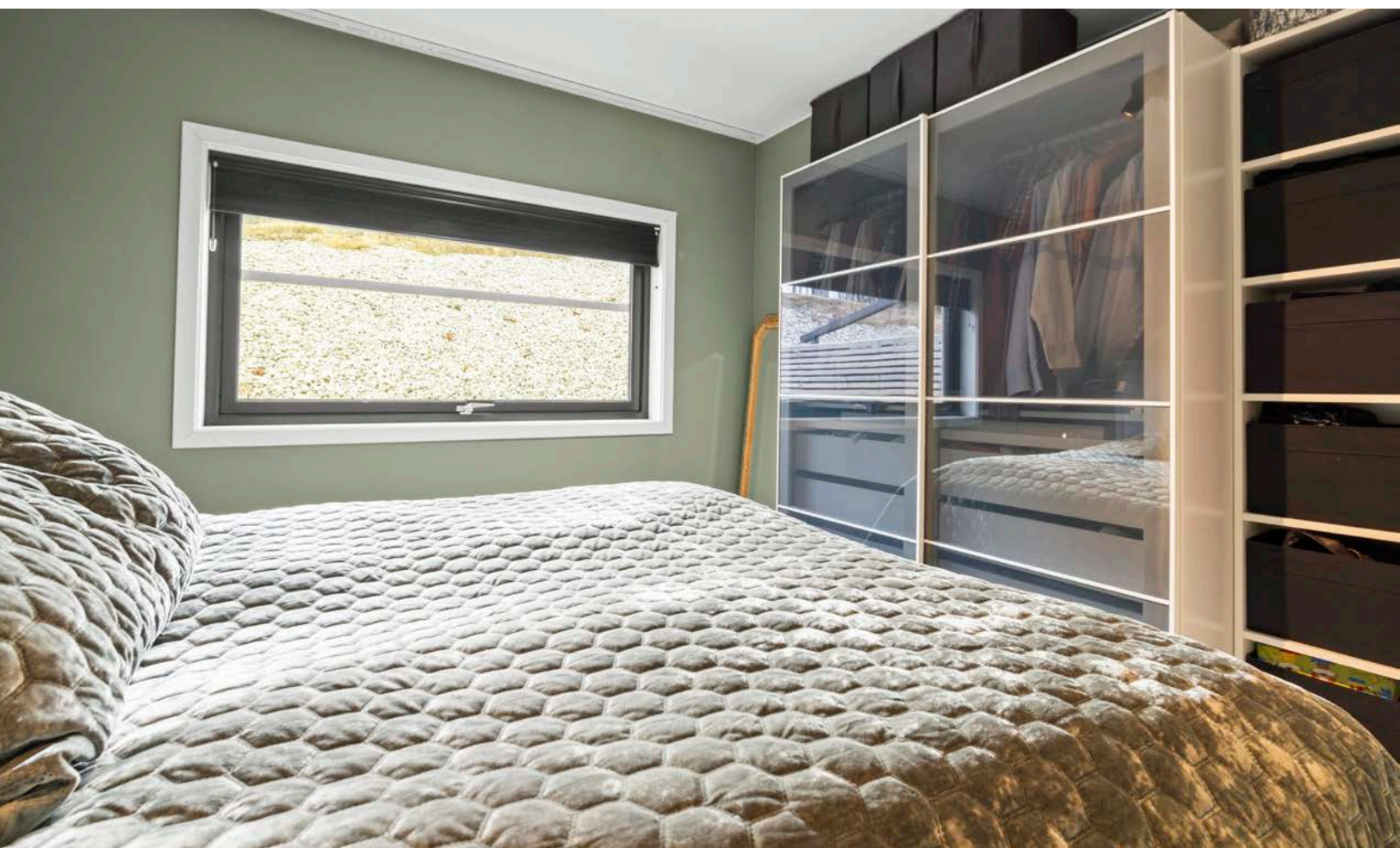




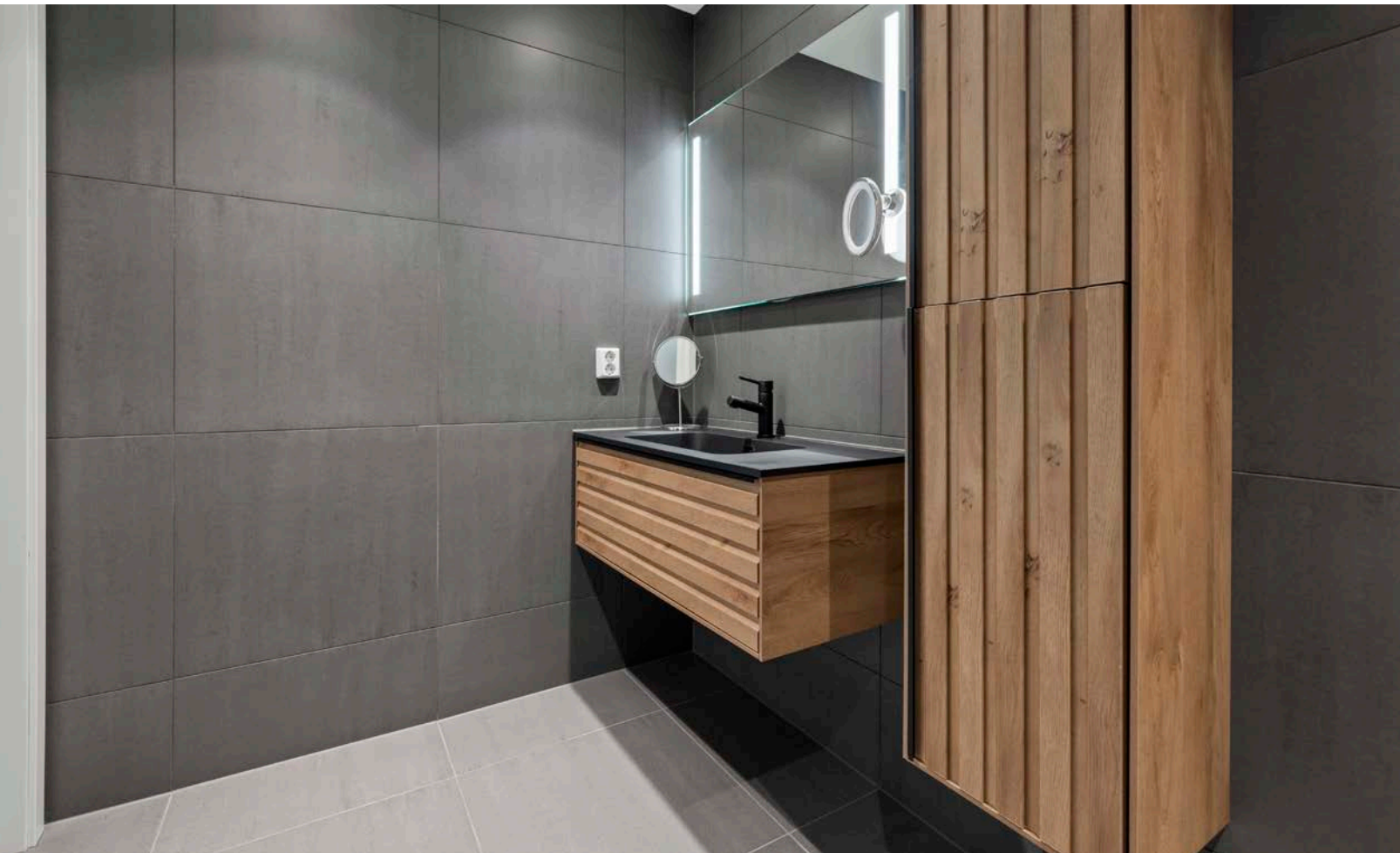










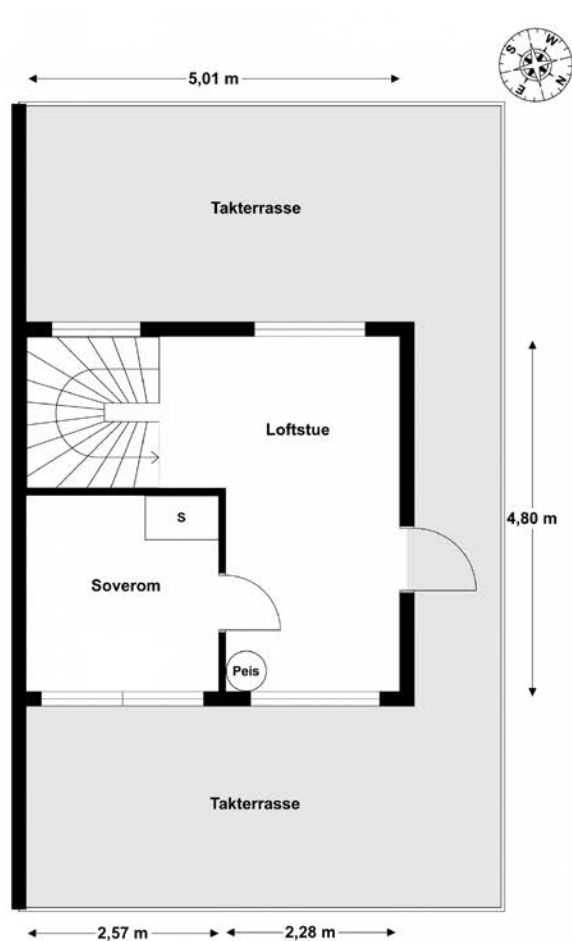






Brådalslia 19 A

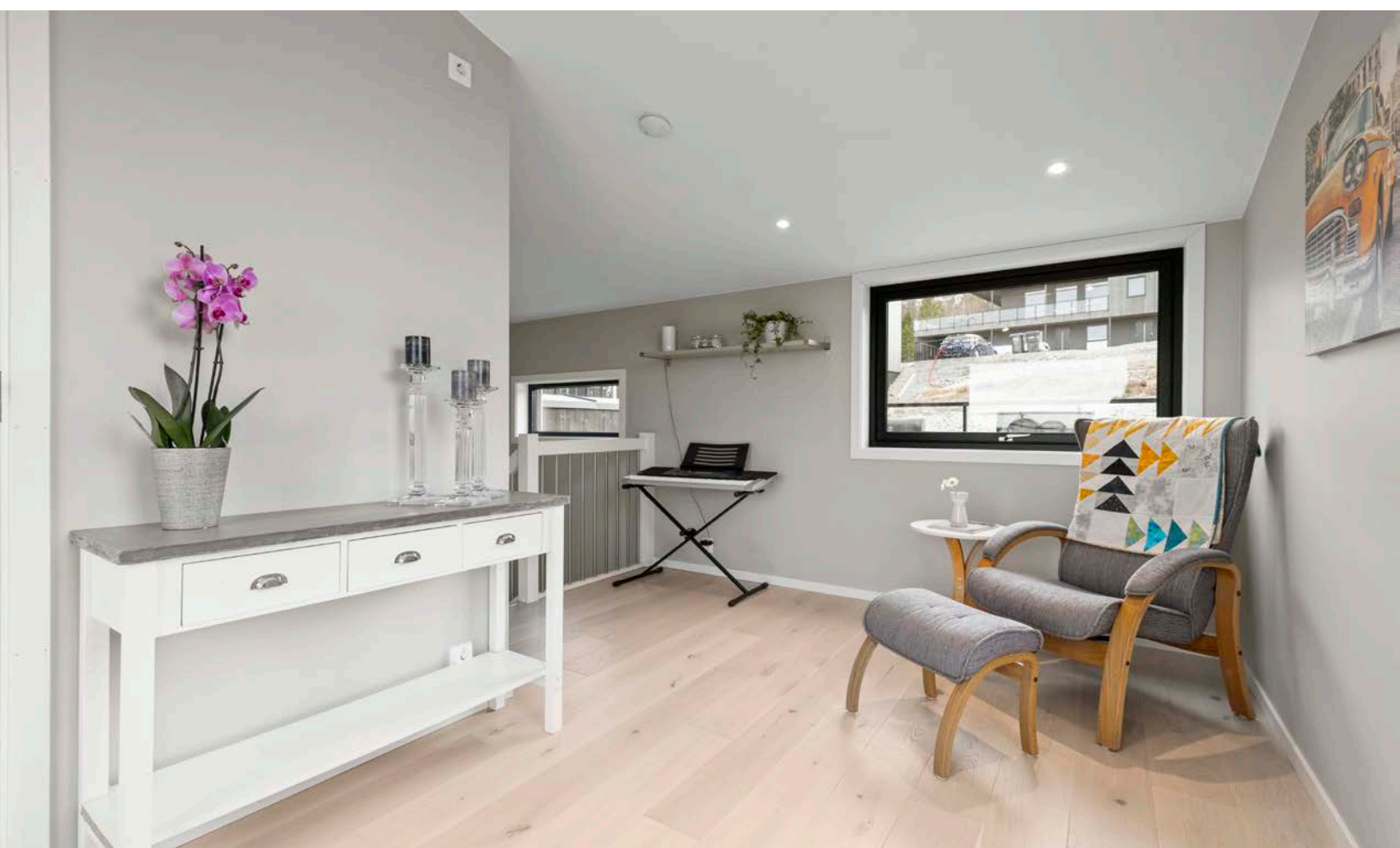
3. Etasje

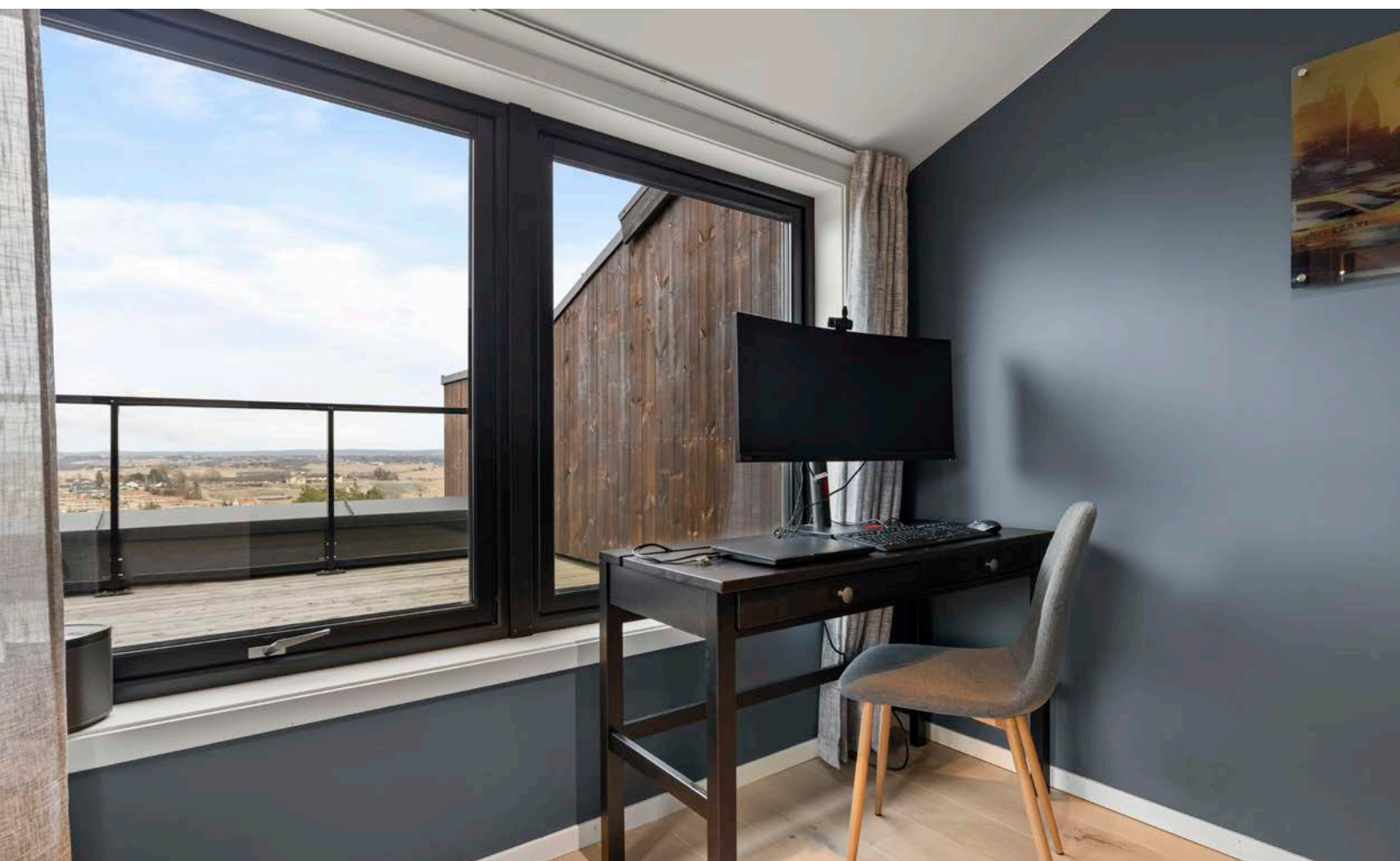


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









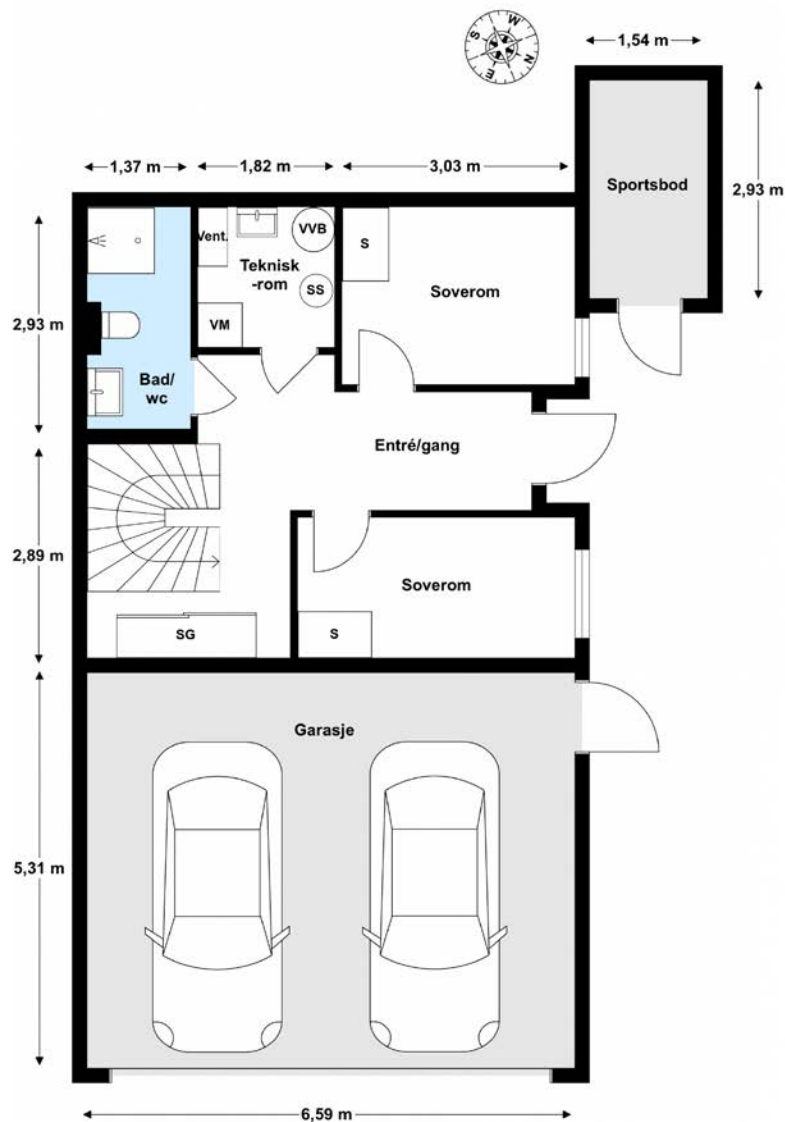






Brådalslia 19 A

1. Etasje

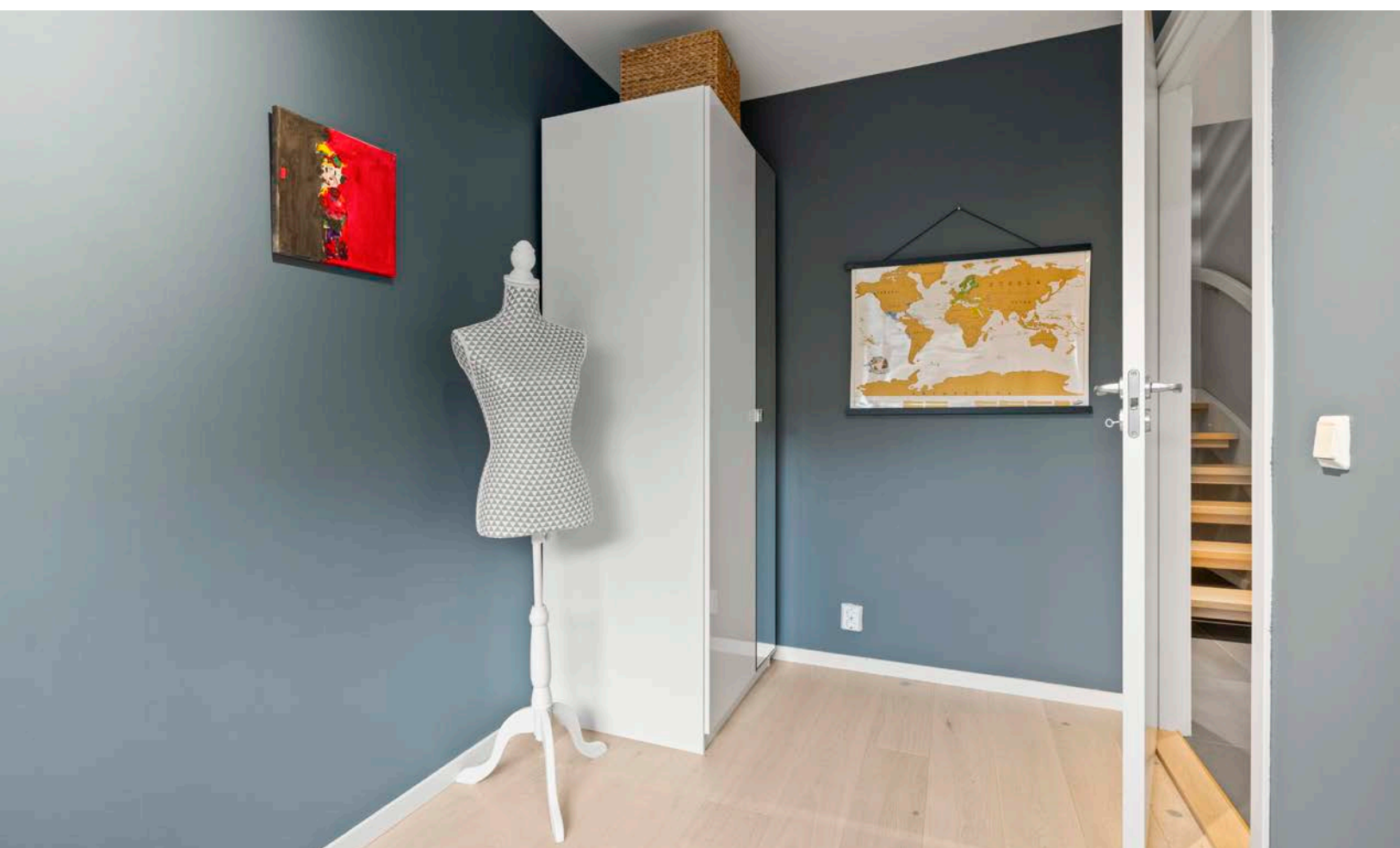


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

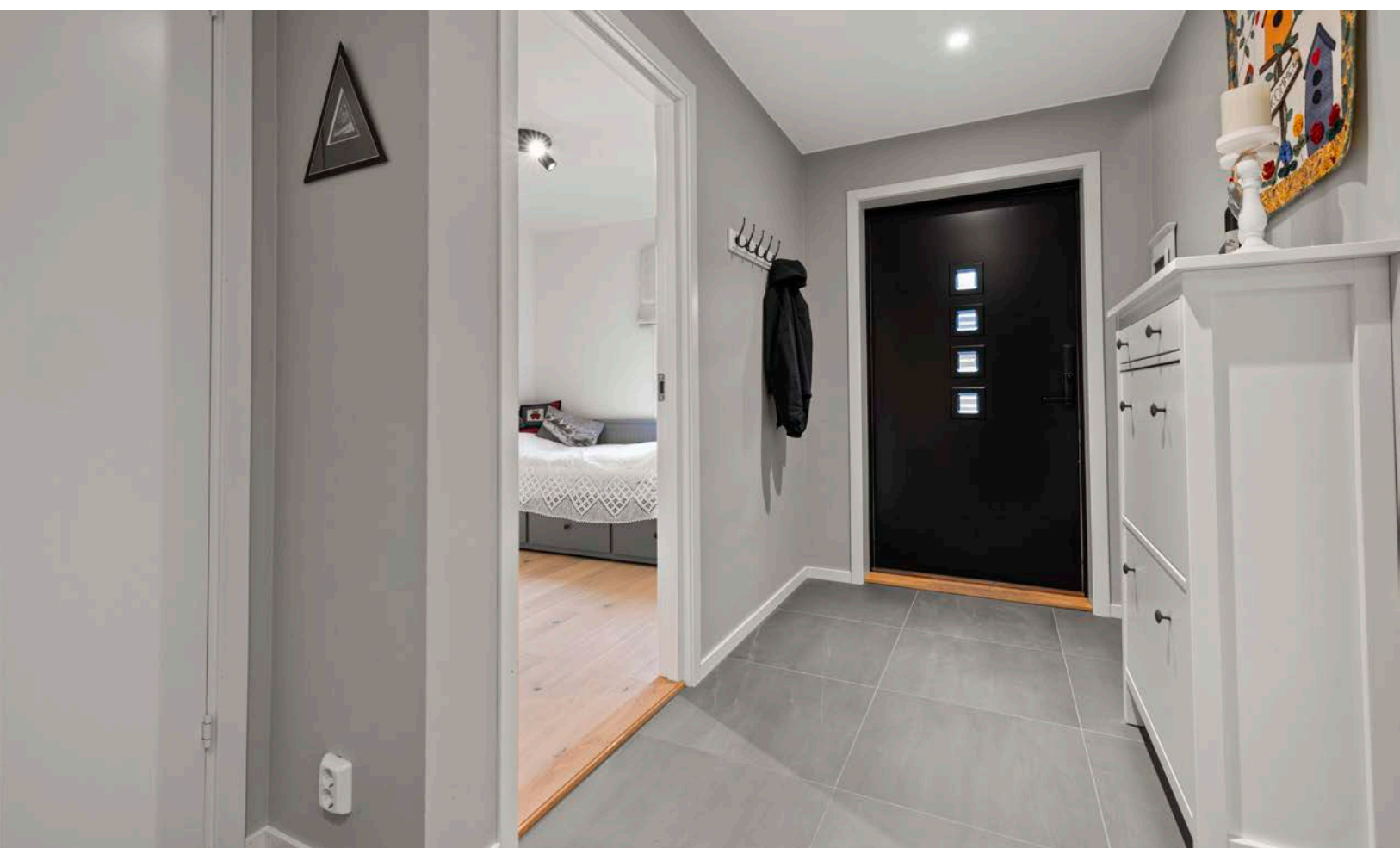














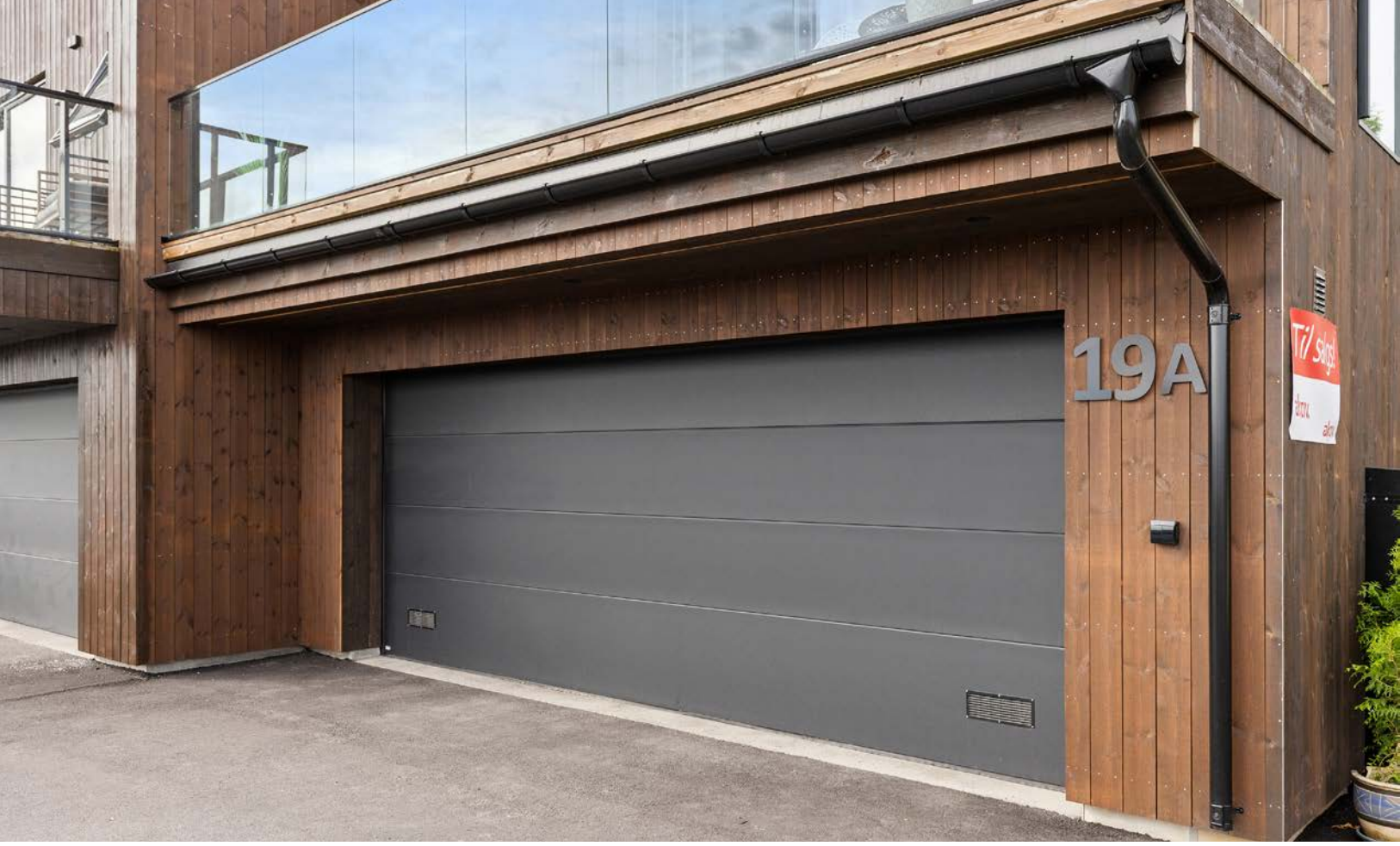















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brådalslia 19 A, 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 37, bnr. 256, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 13372-4099

Referansenummer: MF1344

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2022. Datidens byggeregler og byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2025: Utbedret løse gulvfliser i entré/gang og på bad/wc i 2.etg

2024: Montert elektrisk paviljong

2023: Montert elektrisk screen utenpå stort stuevindu

2023: Opparbeidet skråning bak huset med støttemur og elvestein

2023: Ny utvendig betongtapp

2022: Satt inn garderobeskap i entré/gang og i alle soverom

Ellers standard fra byggeår (2022).

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer i 3.etg. Takkonstruksjon med fall til sluk/nedløpsrør ved takterrasse over deler av 2.etg. Taket er teknet med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2021. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2021. Skyvedør til balkong. Sort glatt ytterdør i tre til sportsbod og garasje. Sort motorisert leddport til garasje. Det er montert kodelås på hovedytterdør og sidedør til garasje. 3.etg: Takterrasse på ca. 43 m². Terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i treverk med panel og rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Utelampe og strømuttak. 2.etg: Utgang fra spisestue til balkong på ca. 10 m². Balkonggulv med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 26 m². Terrassebord i impregnert tre. Skillevegg i tre med trepanel. Rekkverk i sortlakkert aluminium/stål. Utelampe, strømuttak og elektrisk paviljong. Terrengtrapp i betong fra gårds plass opp til uteplattning/terrasseplattning. Støpt vange og rekkverk i impregnert treverk. Elektrisk screen (solskjerming) utenpå det sydøstvendte stuevindu.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i 1.etg. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv 3.etg: 1-stav eikeparkett i loftstue og soverom. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken/spisestue og soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette overflater). Himlinger: Sparklede og malte plater i alle rom. Skråhimling/saltak i 3.etg. Sort stålpipe fra 1.etg til over tak. Peis med glassdør i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Tretrapp med sving og åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk med stålspiler og håndløper. Trappetrinn i eik. Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmer og malte glatte dørgrikter. Garderobeskap med hvit glatt front og speildør i soverom i 3.etg. Skyvedørgarderobe med glassfronter i hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørgarderobe med hvite glassfronter entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1.etg: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1.etg: Teknisk rom/vaskerom fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med malte plater og nedsenket himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandedbatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Vannfordelerskap og skjult røranlegg. Systemair ventilasjonsaggregat. Villvant sentralstøvsuger. 194 liter Oso varmtvannsbereder. Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy/oppforet kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter og sorte laminert benkeplater. Kjøkkenøy i lik utførelse med planlimt Franke induksjonstopp og integrert kullfilterventilator. Malte flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lampe over kjøkkenøy. Imegreert Siemens stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, samt sensorledning under benkeskap tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.10.2021 plassert i teknisk rom/vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Vannfordelerskapet og hovedstoppekran med waterguard og magnetventil er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Utekran ved inngangssiden. Innvendige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til alle oppholdsrom samt avtrekk fra begge bad/wc og teknisk rom/vaskerom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom/vaskerom. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc. Downlightsbelysning i loftstue i 3.etg, stue/kjøkken/spisestue og bad/wc i 2.etg, samt i entré/gang og bad/wc i 1.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Boligen har Villavent sentralstøvsuger - motor/opsamler er plassert i teknisk rom/vaskerom. 400V TN-C-S

Beskrivelse av eiendommen

systemspenning. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap: 63 A hovedsikring, astrour og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i separat utvendig el-skap ved inngangssiden. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnmursbeskyttelse og drencsystem antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast og utvendig isolasjon over terreng. Støpt betongsåle anlagt på antatt faste stabile masser/grunn. Kompaktmur av sprøytebetong mot terreng, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra husvegg ved inngangssiden og garasje/gårdsplass. Det er bygget trapp ved enden av huset og terrasseplating ved baksiden av huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

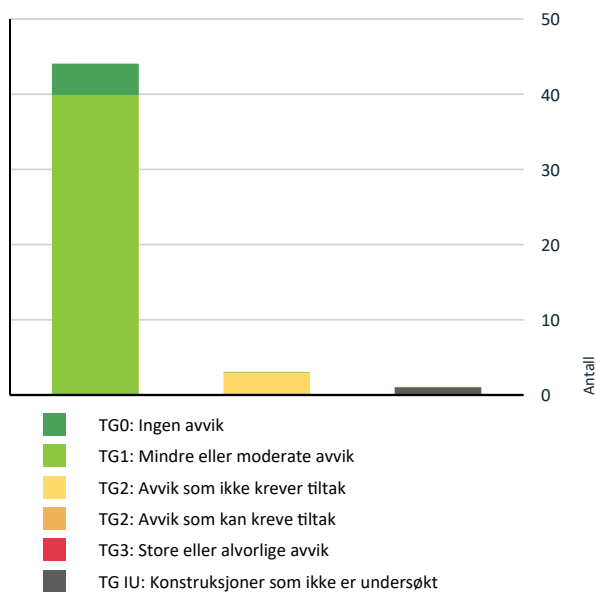
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 30.09.2020. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.2022.

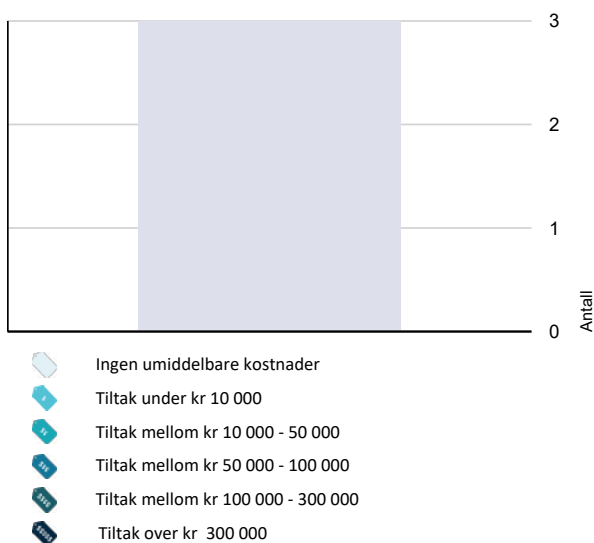
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2022

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er oppført i 2022.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble besiktiget fra takterrasse. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



Tektekking



Tektekking



Tektekking



Tektekking

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Ingen synlige mekaniske skader.

Huset har takvinkel mindre enn 27 grader. Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel vil være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning. Ukjent type og mengde isolasjon. Merknad: Enkelte panelbord har stedvis ender/skjærsider uten beis, disse bør overflatebehandles. TG 1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer i 3.etg. Takkonstruksjon med fall til sluk/nedløpsrør ved takterrasse over deler av 2.etg. Takverket er lukket/skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjon ble besiktiget fra takterrasse og innvendig med de begrensninger det medfører. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik. Ukjent type og mengde isolasjon. Takkonstruksjon er luftet med spalte i takraft/gesims. På generelt grunnlag bør takkonstruksjonen jevnlig overvåkes/kontrolleres for fuktskader, lekkasje o.l.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2021. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2021. Skyvedør til balkong. Sort glatt ytterdør i tre til sportsbod og garasje. Sort motorisert leddport til garasje. Det er montert kodelås på hovedytterdør og sidedør til garasje. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Merknad: Terrassedør til takterrasse tar i karm og må justeres. Terskelen har noe misfarging. Eier utbedrer før salg. Det ble målt ca. 29 cm opptrinn fra parkettgulv opp til terskel ved terrassedør.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

3.etg: Takterrasse på ca. 43 m². Terrassebord i impregnert treverk. Ukjent type underlag/tettesjikt. Fall til utvendige nedløpsrør. Rekkverk i treverk med panel og rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 m. Utelampe og strømuttak.

2.etg: Utgang fra spisestue til balkong på ca. 10 m². Balkonggulv med terrassebord i impregnert tre. Ukjent type underlag/tettesjikt. Fall til takrenne og nedløpsrør. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,010 m. Utelampe og strømuttak.

1.etg: Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 26 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert tre. Skillevegg i tre med trepanel. Rekkverk i sortlakkert aluminium/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 m. Utelampe og strømuttak. Det ble satt opp elektrisk paviljong i 2024.

TG 2 Utvendige trapper

Terrengtrapp i betong fra gårdsplass opp til uteplass/terrasseplattning. Støpt vange og rekkverk i impregnert treverk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp. Påvist sprekk i trappevange i øvre del av trappløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring må utføres på sikt. Håndløpere bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengtrapp uten rekkverk/håndløper



Sprekk i trappevange i øvre del av trappløpet

TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk screen (solskjerming) utenpå det sydøstvendt stuevindu.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 3.etg: 1-stav eikeparkett i loftstue og soverom. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken/spisestue og soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette overflater).

Himlinger: Sparklede og malte plater i alle rom. Skråhimling/saltak i 3.etg.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. Merknad: Påvist bom i enkelte gulvfliser i entré/gang - selger opplyser at dette utbedres av utbygger fortløpende før salg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i 1.etg. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Bygget er oppført iht. datidens gjeldende forskriftskrav. Ukjent om bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt radonmålinger. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Sort stålpipes fra 1.etg til over tak. Heldekkende pipebeslag over tak. Peis med glassdør i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om mangler eller pålegg. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom/vaskerom under/mot terreng. Rommet har flislagt gulv og malte gipsplater. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og isopor. Ved fuktøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ingen synlige symptomer på fukt/fuktskade.



Hulltaking i teknisk rom/vaskerom



Hulltaking i teknisk rom/vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med sving og åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk med stålspiler og håndløper. Trappetrinn i eik. Rekkverskhøyden ble målt til ca. 0,91 m.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmen og malte glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvit glatt front og speildør i soverom i 3.etg. Skyvedørsgarderobe med glassfronter i hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

2.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

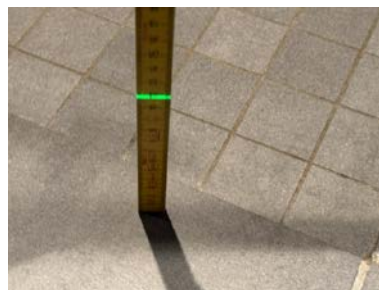
2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 54 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Påvist bom i flis ved terskel og slitt silikonfuge i dusjsone - selger opplyser at dette utbedres av utbygger fortløpende før salg.



Fallforhold ca. 102 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 154 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt/påført toppmembran/smøremanbran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggheengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningspalte. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er bygget i 2022. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Teknisk rom/vaskerom er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malte plater og nedsenket himling med malte plater.

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

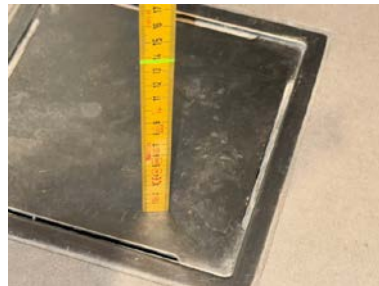
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 37 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 136 mm topp slukrist

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandeblender. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Vannfordelerskap og skjult røranlegg. Systemair ventilasjonsaggregat. Villvant sentralstøvsuger. 194 liter Oso varmtvannsbereider. Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil.

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i teknisk rom/vaskerom ifm. undersøkelse av rom under terreng. Det ble foretatt hulltaking (73 mm), og ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet er forøvrig bygget i 2022 og det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 66 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold ca. 89 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 155 mm topp slukrist i dusjsone

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt/påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er bygget i 2022. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy/oppforet kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter og sorte laminert benkeplater. Kjøkkenøy i lik utførelse med planlimt Franke induksjonstopp og integrert kullfilterventilator. Malte flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgrepsservantarmatur. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lampe over kjøkkenøy. Imegreert Siemens stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, samt sensorledning under benkeskap tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler). Ingen merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Franke induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Vannfordelerskapet og hovedstoppekran med waterguard og magnetventil er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Utekran ved inngangssiden. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Kursoversikt kaldt- og varmtvann



Vannfordelerskap



Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc/plast. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til alle oppholdsrom samt avtrekk fra begge bad/wc og teknisk rom/vaskerom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom/vaskerom. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

194 liter Oso varmtvannsbereider datert 15.10.2021 plassert i teknisk rom/vaskerom. Berederen er tilkoblet strømmettet direkte via fast installasjon. Rommet har flislagt gulv og sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc. Downlightsbelysning i loftstue i 3.etg, stue/kjøkken/spisestue og bad/wc i 2.etg, samt i entré/gang og bad/wc i 1.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Boligen har Villavent sentralstøvsuger - motor/oppsamler er plassert i teknisk rom/vaskerom.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

40V TN-C-S systemspenning. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, astrour og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i separat utvendig el-skap ved inngangssiden. Det ble ikke opplyst om feil ved det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Nyinstallasjon i 2022 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nyinstallasjon i 2022 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen ertilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringskapp

TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eierne skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik som tyder på at byggegrunn er stabil.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drensnytt antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast og utvendig isolasjon over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ingen fuktindikasjon ved stedvise søk med fuktindikator i 1.etg på befaringsdagen. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensnytt med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensnytt med drensledninger er 20 - 60 år.



Grunnmur og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle anlagt på antatt faste stabile masser/grunn. Kompaktmur av sprøytebetong mot terreng, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Ukjent mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra husvegg ved inngangssiden og garasje/gårdsplass. Det er bygget trapp ved enden av huset og terrasseplattning ved baksiden av huset som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur/husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved enden og baksiden av huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

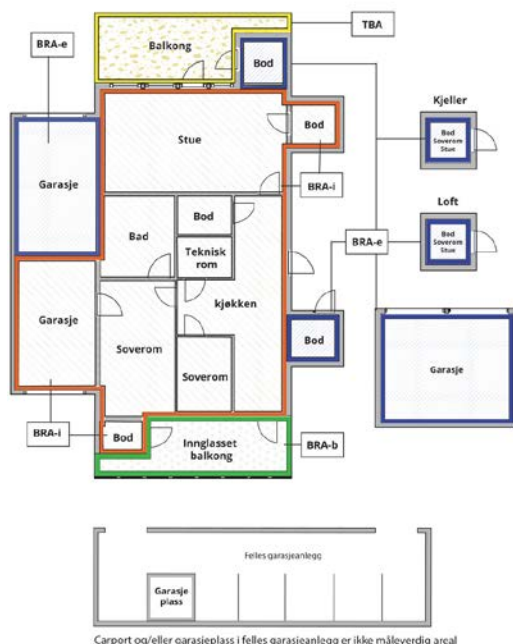
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	24			24	43
2.Etasje	74			74	36
1.Etasje	40	41		81	
SUM	138	41			79
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Loftstue m/trapp, Soverom		
2.Etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Bad/wc, Soverom		
1.Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/vaskerom, Bad/wc	Garasje, Utebod	

Kommentar

3.Etasje: Loftstue med trapp og soverom. Utgang til takterrasse på ca. 43 m² (TBA). Takhøyden ble målt til ca. 2,55 m.

2.Etasje: Stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning, bad/wc og soverom. Vestvendt balkong på ca. 10 m² (TBA). Østvendt terrasseplattning på ca. 26 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/gang, teknisk rom/vaskerom, bad/wc og 2 soverom (BRA-i). Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m. Garasjerom og sportsbod (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 30.09.2020. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.2022.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	138	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Bjørn Erik Busch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	37	256		1	325.1 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Brådalslia 19 A

Hjemmelshaver

Bjørn Erik Busch og Tone Kathrin Hovden Busch

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Brådalsfjellet i Gjerdrum kommune. Boligen har en barnevennlig beliggenhet på boligfeltet tilbaketrukket fra trafikk. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Ask og Gjerdrum sentrum med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Området har nærhet til kulturhus, idrettsanlegg og idrettshall på Ask, mindre alpinanlegg på Kniplia, kunstgressbane og svømmehall m.m. Kort avstand til gode tur-/rekreasjonsmuligheter i Romeriksåsen med bl.a. tur- og skiløyper samt bade- og fiskevann. Sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen. Med bil ca. 3 min til Ask, ca. 14 min til Kløfta, ca. 15 min til Skedsmokorset, ca. 20 min til Lillestrøm, ca. 20 min til Jessheim, ca. 25 min til OSL Gardermoen og ca. 30 min til Oslo Sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 325.1 m² opparbeidet med terrengtrapp, terrasseplattning, støttemur og elvestein. Stedvis naturtomt med innslag av fjell i dagen. Asfaltert adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Dobbeltgarasje innlemmet i boligens 1.etg. Det er installert elbil lader. Ellers biloppstillingsplasser foran garasje og på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	29.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	24.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	27.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	25.03.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MF1344>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Kathrin Hovden Busch	Bjørn Erik Busch
Gateadresse	
Brådalslia 19A	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250024

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

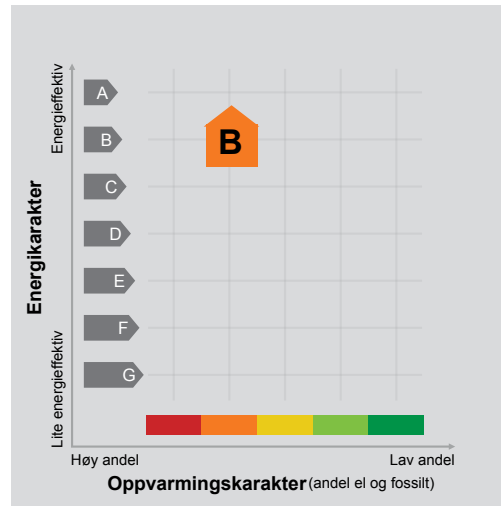
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Busch	51aaba76d8a86e05d09a52 37619436e8949410bf	27.03.2025 10:09:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Erik Busch	09da4e952aa745c05cd33b c72dc836dce8333be9	19.03.2025 11:26:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250024

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

Adresse	Brådalslia 19A
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300852014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101525
Dato	02.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetshaver ikke medvirker i.



FASADE -Vest



FASADE-Nord



Utleveringsnr. **MG**
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: net@mgarkitektur.no

MEDLEM:
 Gjerdrum Byggservice AS
 TILTAKSNAVER:
 Gjerdrum Byggservice AS
 BYGGES. ASS:
 Brådsfjellei Tomt 13

REV.	DATE	REVISJON	SRON
B	04.02.21	Terrasse på bakken bolig 1 endret	RT
A	26.10.20	Speilv. hus, bod/terasse på bakken endret	RT

TEGN. INNHOLD:	Fasade nord og vest	FORMAT:	A3	MALESTOKK:	1 : 100
PROSJEKT:	2-mannsbolig-speilv.	PROSJEKT NR.:	20200651	TEGN. NR.:	09.06
ARKITEKT:	MGA-RT	UNNS:	RT	REVISJON:	B
	30.09.20				

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetslover ikke medvirker i.



FASADE-SØR



FASADE-ØST



Utleveret av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: mest@mastergruppen.no

MEDLEM:
 Gjerdrum Byggservice AS
 TILTAKSNAVER:
 Gjerdrum Byggservice AS
 BYGGESAKS-ASS:
 Brådsfjellei Tomt 13

G.nr/b.nr:
 KOMMUNE:
 Gjerdrum

REV.	DATE	REVISION	SRON
B	04.02.21	Terrasse på bakken bolig 1 endret	RT
A	26.10.20	Speilv, pus, bod/terasse på bakken endret	RT

TEGN. INNHOLD: Fasade sør og øst	FORMAT: MALESTOKK: A3	1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig-speilv.	TEGN. NR: 20200651	TEGN. NR.
ARKITEKT: MGA-RT	UNNSY: 30.09.20	TEGN. RT
	REV.:	B
	TEGN.:	09.07



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Brådalslia 19A, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
21228590	230	29.05.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	77	29.05.2024
53037311	36	28.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	77	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	325.1
Etablert dato	26.11.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	37/256, 37/256/0/1, 37/256/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Seksjonering	08.11.2021	21/2149	Tinglyst	37/256 (-562,8), 37/256/0/1 (325,1), 37/256/0/2 (237,7)
Seksjonering	08.11.2021		30.11.2021	37/254, 37/255/0/1, 37/257, 37/301

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6660299.25	612552.35		Ja	325.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUSCH TONE KATHRIN HOVDEN F051072*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brådalslia 19A 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
BUSCH BJØRN ERIK F090372*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brådalslia 19A 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brådalslia 19A	H0101	37/256/0/1	180	6	2	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brådalslia 19 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	105 Brodal	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300852014	Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.02.2022
---	-----------	----------------------------------	----------------------------------	------------

1: Bygning 300852014: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 08.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	101
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.02.2021	15.02.2021
Endre bygningsdata	28.01.2022	28.01.2022
Midlertidig brukstillatelse	08.02.2022	09.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brådalslia 19A	H0101	37/256/0/1	180	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	24	0	24	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/256

Bruksnavn		Beregnet areal	357.3
Etablert dato	24.11.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6660297.57	612562.31		Ja	357.3	



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Brådalslia 19A, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024		
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.05.2012		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf		
Delarealer	Delareal	920 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_32	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	920 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	B1	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Detaljregulering for felt B8 - B10 Brådalsfjellet 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/304/Reguleringsbestemmelser%20Br%cc%a5dalsfjellet%20B8%20-%20B10.pdf
Delarealer	<p>Delareal 920 m²</p> <p>Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</p> <p>Feltnavn BFS2</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Delegert sak

Mestergruppen Arkitekter AS
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Deres ref.:

Vår ref.:
20/2335 -
33

Saksbehandler:
Hawar Rasol

Vedtaksdato:
08.02.2022

Utvalg/Styre	Vedtaksnr.
Delegert - Vedtak etter plan- og bygningsloven	22/36

Midlertidig brukstillatelse - gnr 37 bnr 256 - Brådalslia 19A og 19B - Oppføring av tomannsbolig med integrerte garasjer

Vedtak

Kommunen godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse for Oppføring av tomannsbolig, mottatt 19.01.2022. **Søknad komplett 01.02.2022.**

Den midlertidige brukstillatelse gjelder for gnr 37/256 - Brådalslia 19A og 19B Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider det ikke gis midlertidig brukstillatelse for er:

- Oppføring av permanent gjerde mot kommunal vei.

Frist for søknad om ferdigattest

Gjenstående arbeid skal være utført innen **30.06.2022.**

Følgende tegninger er godkjent «som bygget»

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
4560	D3 - Situasjonsplan avkjørsel	10.12.2020 00:00:00
1083	Q1 - VA-plan Tomt 13.pdf	10.12.2020 00:00:00
15157	E9 - Terrengprofil	11.02.2021 00:00:00
15160	E1 - Fasade vest og nord	11.02.2021 00:00:00
15161	E2 - Fasade sør og øst	11.02.2021 00:00:00

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
15162	E3 - Plan 1.etg	11.02.2021 00:00:00
15152	E4 - Plan 2.etg	11.02.2021 00:00:00
15153	E5 - Plan 3.etg	11.02.2021 00:00:00
15154	E6 - Snitt og arealer	11.02.2021 00:00:00
15155	E7 - Fasade nord og vest med terreng	11.02.2021 00:00:00
15156	E8 - Fasade sør og øst med terreng	11.02.2021 00:00:00
15158	D1 - Situasjonsplan	11.02.2021 00:00:00
60412	D1 - Utomhusplan	08.02.2022 00:00:00

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for denne tillatelsen

- Etablering av permanent gjerde mot veien skal være ferdigstilt når årstiden tillater dette og senest 30.06.2022.
- Frem til permanent gjerde kan oppføres, skal det opprettes et midlertidig gjerde.

Vilkår for ferdigattest

- Sluttrapport for avfall og kvitteringer fra avfallsmottak.
- Bekreftelse på at sluttdokumentasjon for vann og avløp/innmålingsdata er godkjent av kommunalteknikk.
- Beliggenhetskontroll.
- Etablering av permanent gjerde mot veien skal være ferdigstilt når årstiden tillater dette og senest 30.06.2022.

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Matrikkelføring

Vi gjør oppmerksom på at det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført relevante saks- og bygningsdata. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksnummer med tilknytning til adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstype, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info: <http://www.statkart.no/nor/Matrikkel>

Klageadgang

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til postmottak@gjerdrum.kommune.no eller per brev. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Gebyr

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ. Vi gjør oppmerksom på at tiltaket kan utløse ny/høyere tilkoblings- og årsavgift for kloakk. Gebyr sendes tiltakshaver. Faktura ettersendes.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 66100044 eller på e-post postmottak@gjerdrum.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Berit Adriansen

Hawar Rasol

Virksomhetsleder

Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Moseng Holding AS

Damvegen 6

2022

GJERDRUM



Gjerdrum kommune

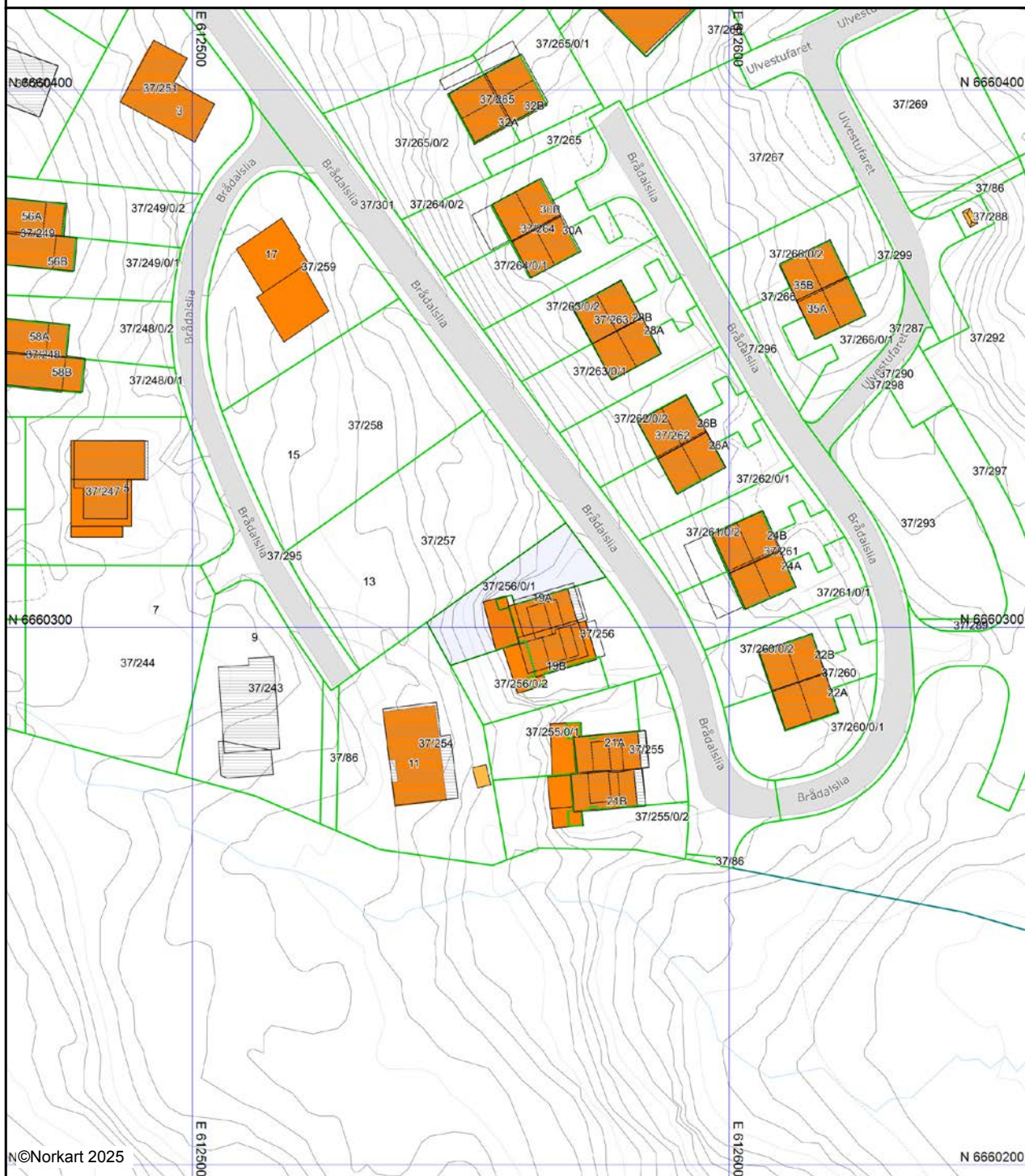
Grunnkart

Eiendom: 37/256/0/1
Adresse: Brådalslia 19A
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2025

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



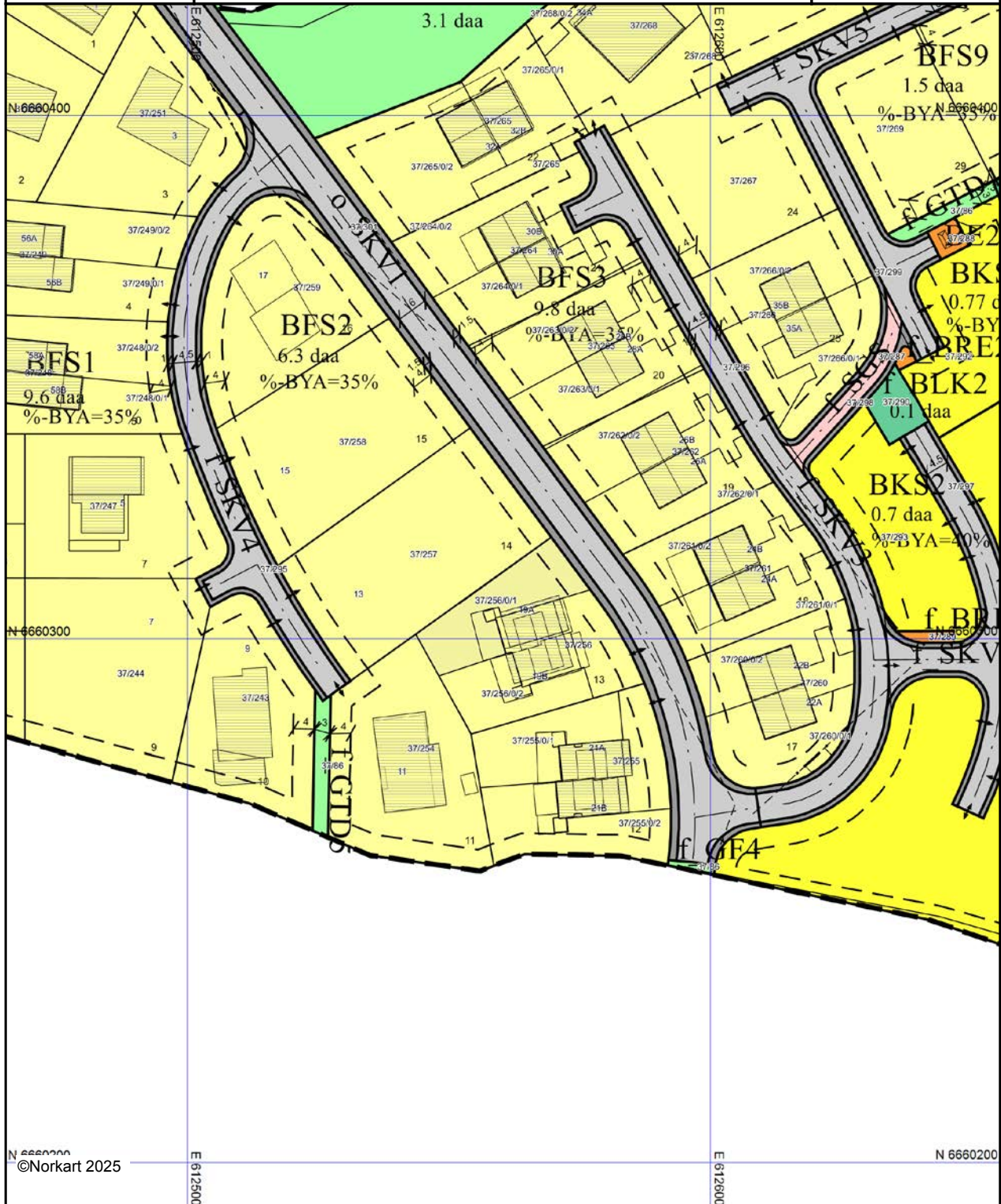
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/256/0/1
Adresse: Brådalslia 19A
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Turdrag
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

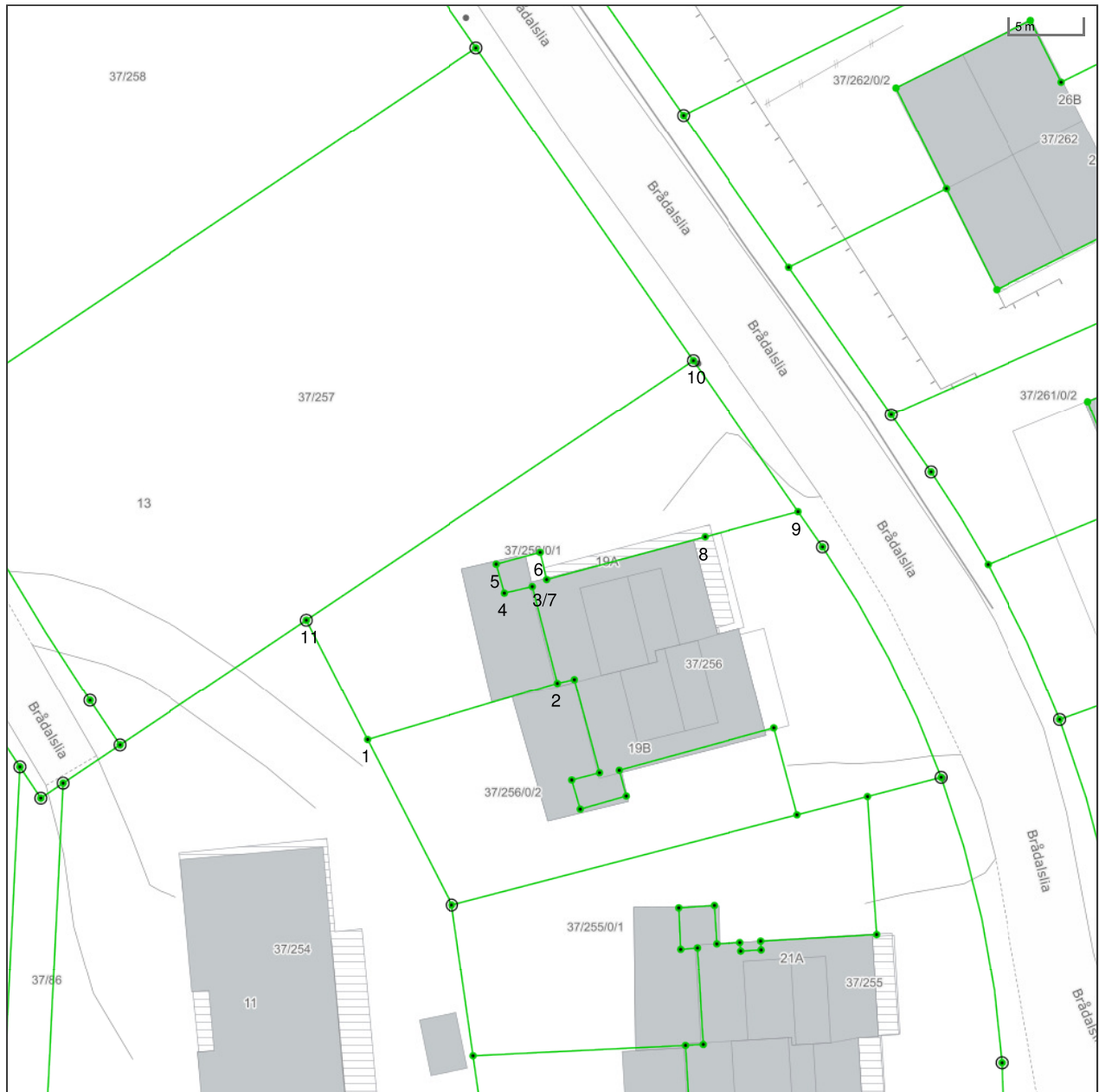
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Eiendomskart for eiendom 3230 - 37/256//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



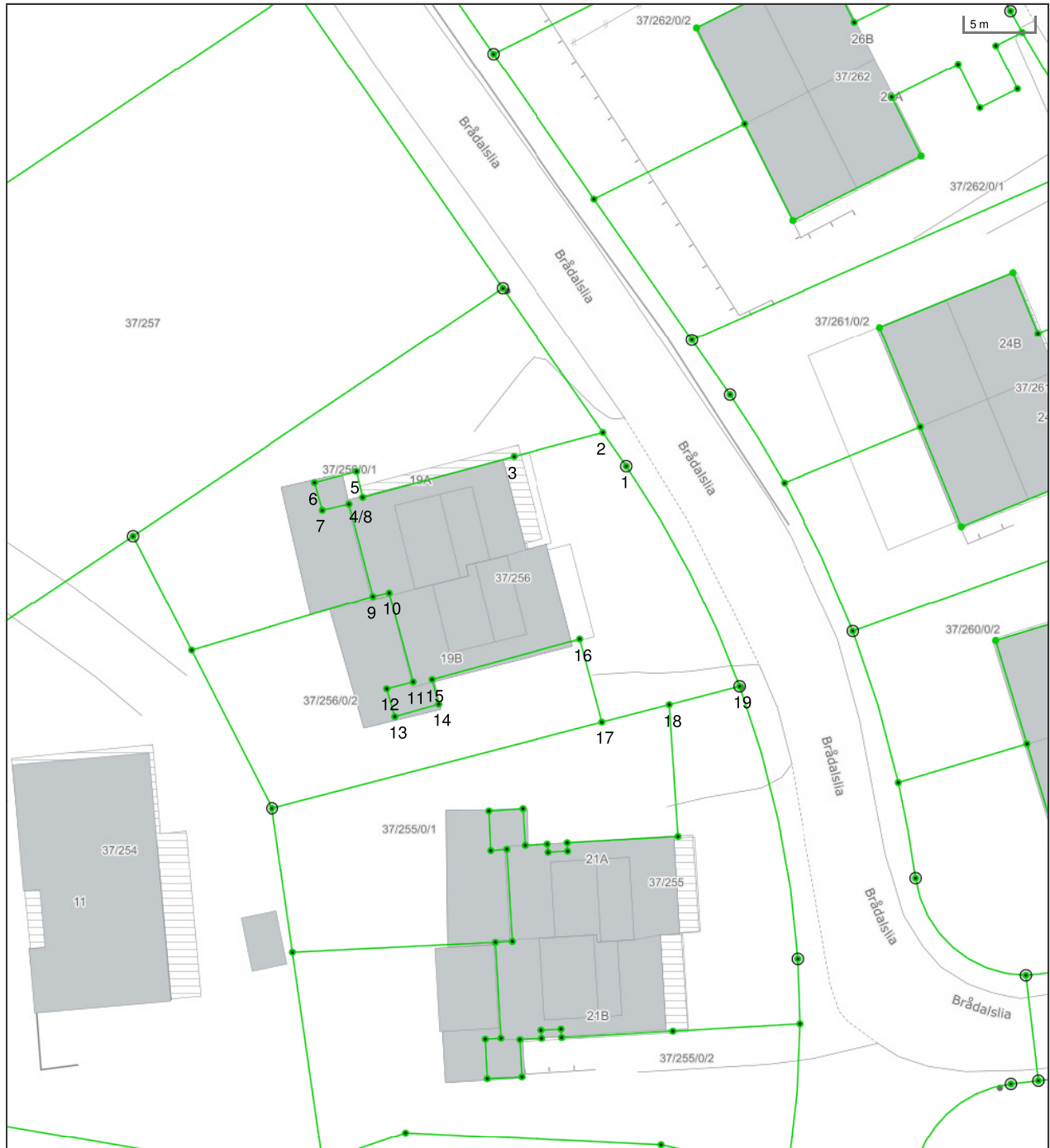
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgre omvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		325,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6660299,253171	Øst	612552,349062	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6660292,93	612548,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
2	6660297,19	612560,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,56	
3	6660303,73	612559,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,81	
4	6660303,23	612557,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
5	6660305,18	612556,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
6	6660306,08	612559,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
7	6660304,24	612560,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
8	6660307,48	612570,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,20	
9	6660309,39	612577,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
10	6660319,5	612569,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,59	
11	6660300,97	612543,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,85	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		357,30 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6660297,57	Øst	612562,31
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6660307,04	612578,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,75	71,36
2	6660309,39	612577,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
3	6660307,48	612570,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
4	6660304,24	612560,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,20	
5	6660306,08	612559,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
6	6660305,18	612556,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
7	6660303,23	612557,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
8	6660303,73	612559,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
9	6660297,19	612560,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,81	
10	6660297,48	612562,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,19	
11	6660291,15	612564,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
12	6660290,6	612562,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
13	6660288,63	612562,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
14	6660289,62	612565,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,26	
15	6660291,36	612565,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
16	6660294,57	612575,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,98	
17	6660288,7	612577,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
18	6660290,09	612582,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
19	6660291,55	612587,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,19	



Situasjonskart

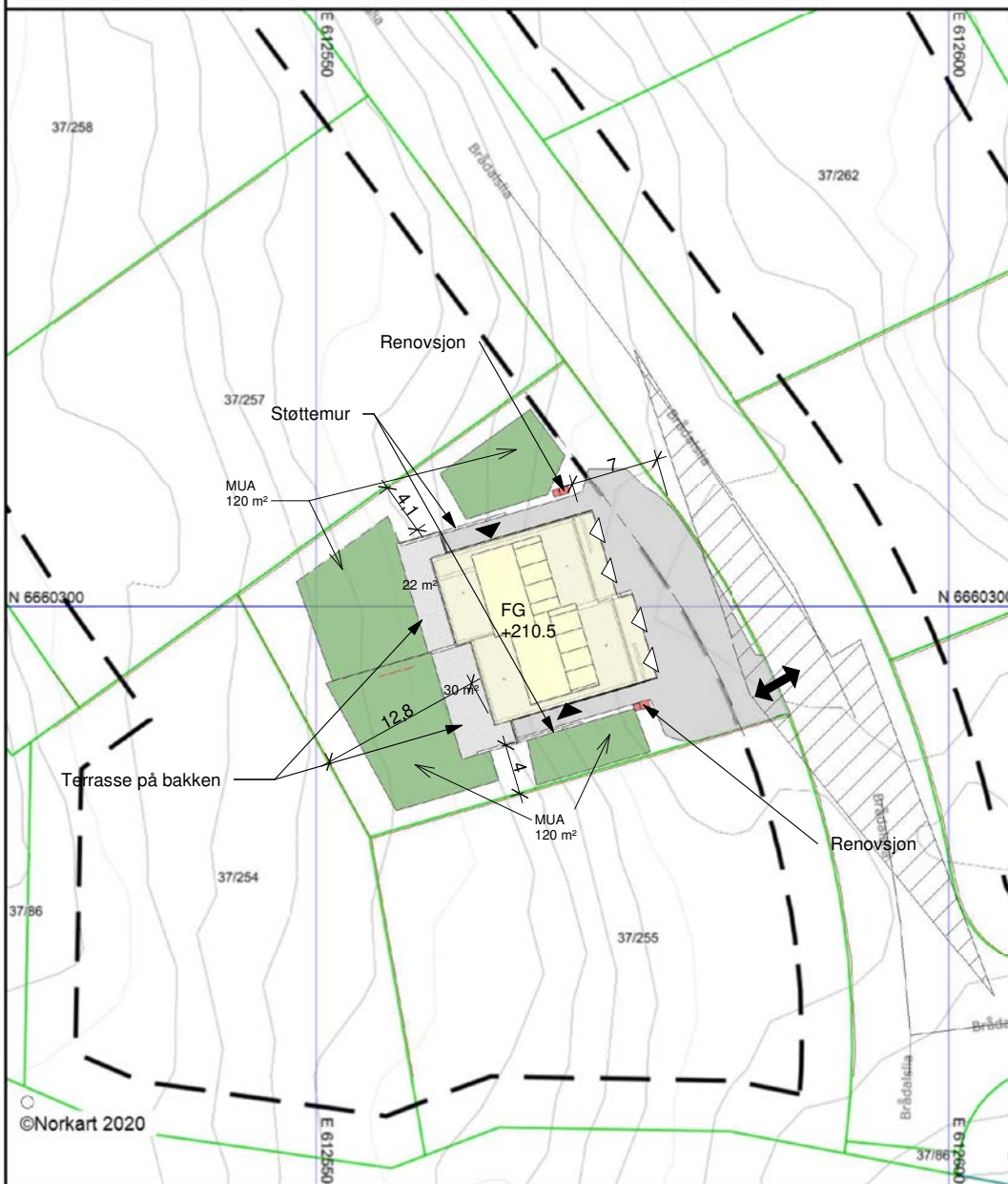
Eiendom: 37/256
Adresse:
Dato: 26.08.2020
Målestokk: 1:500

Rev. 04.02.21 RT



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpeinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpeinje veikant	Hjelpeinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpeinje punkt feste	



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 kostnads godtgjørelse, 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: Brådalslia 19A
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

Telefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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