



aktiv.

Seljefløyten 31, 1346 GJETTUM

**Innholdsrik kjedet enebolig i
blindvei- Hage- Gode solforhold/
utsikt - Mulig med utleie - Nær
Kolsåstoppen og marka**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 000 000,-
Omkostn.: Kr 351 390,-
Total ink omk.: Kr 14 351 390,-
Selger: Liwei Ma
Yongfang Po

Salgsobjekt: Kjedet Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 265/265 kvm
Tomtstr.: 309.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 432
Oppdragsnr.: 1002260076

Innholdsrik kjedet enebolig i blindvei- Hage- Gode solforhold/utsikt - Mulig med utleie

Velkommen til Seljefløyten 31. En innholdsrik bolig med store rom og fleksible løsninger. Skjermet hage med dukkehus øverst mot skogholt. Noe modernisering må påregnes.

Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag. Eiendommen ligger tilbaketrukket i en rolig blindvei, med kort vei til skoler, barnehager og turområder.

Dobbeltgarasje samt mulighet til å parkere foran

Huset ble vesentlig påbygget i 2003

Store rom med fleksible løsninger

Badstu samt stort kjølerom i underetasjen

2 hovedinnganger til huset

Kort vei opp til idylliske Dælivannet og Kolsåstoppen

Bad og wc rom i undertasje +2.etasje, 3 toaletter

Utsikt og gode solforhold

Underetasje m/egen inngang(leid ut for 15 000,- pr mnd)

Bolig har gode kommunikasjonsforhold med T-bane / buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	81
Energiattest	88
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 kvm

BRA totalt: 265 kvm

TBA: 68 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 114 kvm Entré, gang, garderobe, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, toalettrom, bod, bod 2, stue, badstue, kjølerom, garasje

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré, kjøkken, stue, bod

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Soverom 3, soverom 4, bad, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm

2. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

309.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er sydvestvendt, pent opparbeidet med plen og busker. Ut fra stuen er det stor usjenert skiferbelagt terrasse m/utepeis. Terrassen er solrik og går helt frem til tomtegrensen. På terrassen er det sol fra ca 14-19 bak huset. God plass til utemøblement med flere sittegrupper. På baksiden er det utebelysning og vanntilgang. Adkomst og gårdsplass er asfalterte. Det ble lagt ny ferdigplen i 2025. Står et lite dukkehus på plenen. God plass til ny liten beboer med nytt te-sett eller til rusk og rask som gresklipper e.l.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Gjettum i Bærum. Området er rolig og veletablert, med kort vei til både barnehage, skole og kollektivtransport. T-banestasjon og nærmeste bussholdeplass ligger omtrent 500 meter fra boligen, noe som gir en enkel og effektiv hverdag for både små og store.

I nærområdet finnes gode rekreasjonsmuligheter for hele familien. Her er det lekeplasser, skøytebane og fine akebakker vinterstid. Det populære turområdet rundt Dælivann byr på flotte omgivelser for både lek, mosjon og rolige spaserturer. Videre gir markaområdene i Bærumsmarka rike muligheter for turer året rundt, enten til fots, på sykkel eller ski. Øverland er et naturlig startpunkt for markaturer og ligger i kort avstand fra eiendommen.

For idretts- og fritidsaktiviteter ligger Nadderud stadion i nærheten, med fasiliteter for både fotball og friidrett, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb tilbyr gode tennisforhold med helårsdrift på deler av anlegget. Golfentusiaster har også kort vei til både Grini Golfklubb og Haga Golfklubb.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på nærliggende dagligvarebutikker som Coop Prix, Extra og Rema 1000. Bekkestua Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder, inkludert en stor Meny-butikk, samt Bærum bibliotek – et av landets største og mest besøkte bibliotek. I tillegg ligger Sandvika med Sandvika Storsenter innen kort rekkevidde, både med bil og kollektivtransport. Det samme gjelder CC Vest på Lilleaker.

Med bil tar det cirka 6 minutter til Sandvika, 10 minutter til Lysaker, rundt 16 minutter til Oslo sentrum og omtrent 44 minutter til Oslo Lufthavn.

Området sogner til flere anerkjente skoler, blant annet Løkeberg og Levre barneskole, Bekkestua ungdomsskole, Nadderud videregående skole og Norsk Toppidrettsgymnas. Oslo International School ligger også på Bekkestua. Det finnes dessuten flere barnehager i området, noe som gjør dette til et svært godt sted å etablere seg for barnefamilier.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsaklig enebolig og rekkehus i området

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager og skoler i området rund Seljefløyten 31:

- Gjettum barnehage (1-5 år) 0.6 km
- Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 0.6 km
- Gjettumkollen barnehage (1-6 år) 0.9 km

- Løkeberg skole (1-7 kl.) 1.6 km
- Levre skole (1-7 kl.) 1.9 km
- Evje skole (1-7 kl.) 2.5 km
- Gjettum skole (8-10 kl.) 0.7 km
- Norges Realfagsungdomsskole Sandvika 2-4 km

- Valler videregående skole 1.7 km
- Dønski videregående skole 2 km

Skolekrets

Seljefløyten 31 sokner til Levre barneskole og Hauger ungdomsskole
Valler videregående skole er ca. 1.7 km fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Seljefløyten 31 har gode kollektivmuligheter i nærheten. Innen ca. 5–8 minutters gange ligger flere bussholdeplasser, blant annet Valler Bru og Gjettum Skole, som betjenes av flere lokale busslinjer som gir direkte forbindelse til blant annet Bekkestua, Sandvika og videre inn mot Oslo sentrum. Disse bussene inkluderer blant annet linjer som 220 og 205.

For de som ønsker å reise med T-bane er Gjettum T-banestasjon ca 7 min gange fra boligen. Dette gir enkel tilgang til t-banenettverket på linje 3 (Kolsås-linjen) med hyppige avganger inn mot Oslo sentrum via blant annet Oslo sentrum.

For reiser med tog og regiontrafikk ligger Vy's togstasjon på Sandvika Stasjon innen komfortabel rekkevidde, med hyppige forbindelser både mot Oslo og videre vestover.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstei fra byggeår
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Nedløpene er ført ned i drenerør i terreng for bortledning av overflatevann. På takflaten er det montert feietrapp for adkomst til pipe. Taket har ikke snøfangere.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er oppført i treverk. Det er foretatt inspeksjon gjennom luke i knevegg på soverom og luke i entré i 1. etasje.

Vinduer:

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1984. I 2. etasje er det montert Velux-vindu med ukjent alder.

Dører: Boligen har malt inngangsdør og balkongdører med isolerglass. Ukjent alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har balkong med adkomst fra kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje, samt en hellelagt terrasse med utepeis utenfor stue i 1. etasje. Denne terrassen fungerer som overbygg over underetasjen.
Balkongene i 1. og 2. etasje har rekkverk i treverk med høyde målt til ca. 90 cm og terrassebord som dekke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller mellom boligetasjene er utført i bjelkelag av tre. I underetasjen er det betongdekke.

Pipe og ildsted:

Boligen har peisovn plassert i stue i 1. etasje. I underetasjen er det sotluke tilknyttet pipeløpet. Stengemekanismen er defekt/mangler håndtak/lås

Rom Under Terreng: Boligen har underetasje som ligger delvis under terreng.

Gulvflater er belagt med laminat og fliser.

Vegger er utført med panel og malt strietapet.

Himlinger består av himlingsplater.

Eier opplyser at det lagt ny laminat og vegger er malt i 2025.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det foreligger ingen geoteknisk rapport eller informasjon om grunnundersøkelser ved oppføring av boligen.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen fra byggeåret. Det er registrert manglende tetteliste på knotteplasten langs grunnmur. Øvrige deler av drenssystemet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har støpt grunnmur.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnmuren er utført i støpt betong, med støpt plate på mark. Tilbygg er oppført med vegger i Thermomur (isolerte betongblokker).

Terrengforhold: Det er viktig at terreng rundt boligen har fall bort fra grunnmur og dekker. Overflatevann skal ledes raskest mulig bort for å redusere fuktbelastning på grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør terrenget ha jevn helning bort fra boligen i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur.

Det er registrert at terrenget stedvis har fall inn mot boligen.

OPPSUMMERNING AV TILSTANDSGRADER:

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er registrert mosevekst på deler av takflaten.

Mose kan holde på fukt og føre til frostskaader eller misfarging av steinen over tid.

Takstein som materiale har god holdbarhet, men krever jevnlig vedlikehold for å sikre avrenning og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Mose- og algevekst kan føre til at vann blir stående og trenge inn i omlegg eller underliggere, noe som over tid kan medføre lekkasje og frostspreng.

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Manglende snøfangere representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav og innebærer risiko for snøras og skader på personer eller konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Fravær av snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, nedløp og terreng. Det anbefales å montere snøfangere på utsatte takflater, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og kontroll av renner og nedløp for å sikre effektiv avrenning.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert oppsprekking i bordkledningen enkelte steder. Videre er det observert råte i nedre del av enkelte bord mot terreng.

Konsekvens/tiltak: Oppsprekking i trekledning oppstår ofte som følge av værpåkjennning, uttørking og naturlig aldring av treverket. Når kledningen ligger nær terreng vil den være mer utsatt for fuktbelastning, noe som kan føre til råteskader i nedre del av bordene. Råte kan medføre svekkelse av materialet og kan føre til videre nedbrytning dersom det ikke utbedres.

Kledningen er utbedret og nymalt nå

Vinduer

Vinduer fra 1984 viser aldersrelatert slitasje. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm, samt oppsprekninger i treverk, malingsavskalling og kondens på innsiden av glass.

Velux-vinduet i 2. etasje har synlige fuktskjolder og skader som indikerer kondens og/eller vanngjennomtrengning fra overliggende tak- eller beslagsparti.

Isolerglass fra 1980-tallet har ofte redusert isolasjonsevne, og risiko for punktering av glassene øker med alder.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer med skader i karm og ramme kan føre til luft- og vannlekkasje, redusert energieffektivitet og forringet innemiljø. Det anbefales utskifting av

vinduer med skader, samt kontroll og eventuell utbedring av tetningsfuger og beslag.

Velux-vinduet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjolder og eventuelle lekkasjer fra yttertaket.

Vinduer i tre med isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320). Vinduer fra 1984 har derfor passert forventet levetid og bør

påregnes utskiftet.

Dører

Dørene viser normal aldersslitasje. Overflaten på inngangsdøren har noe slitasje i maling, og det er registrert at balkongdøren fra kjøkken tar i karm ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering. Tetningslister og beslag fremstår med alderspreg, og isolasjonsevnen er redusert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak: Eldre dører har lavere tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, trekk og fukt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales justering av

balkongdør, utskifting av tettelister samt vurdering av overflatebehandling. Ved større slitasje eller lekkasjetegn bør dører vurderes utskiftet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert råte i endene av terrassebord på balkongen i 2. etasje, samt oppsprekking og slitasje i rekkverk av treverk.

Overflatebehandlingen er

svekket, og treverket bærer preg av fuktpåvirkning over tid.

Det var ikke mulig å inspisere membranen under heldekket terrasse visuelt, da den ligger skjult under heller.

Konsekvens/tiltak: Råte i terrassebord indikerer nedbrytning av treverket som følge av fuktbelastning over tid. Dette medfører behov for utskifting av skadde bord.

Manglende tilgang til membran medfører usikkerhet knyttet til tetthet og tilstand i underliggende konstruksjon. Eventuelle skader eller svikt i membran kan ikke utelukkes.

Utvendige trapper

Trappene fremstår konstruktivt stabile, men det mangler rekkverk på begge trapper.

Dette er et avvik fra dagens krav til sikkerhet (TEK17 §12-17), som stiller krav om rekkverk på trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fall. Overflater viser ellers normal aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak: Fravær av rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved glatt føre.

Det anbefales montering av solide rekkverk i samsvar med gjeldende forskrifter.

Overflater

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. På vegger og himlinger er det observert aldersrelatert slitasje, som riper, merker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: Basert på registrert slitasje vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2.

Rom Under Terreng

Det har vært lekkasje fra terrasse i etasjen over, med fuktinntrenging i underetasjen. På befaringstidspunktet ble det påpekt utfordringer med lekkasje i kjeller.

OPPGRADERINGER:

I etterkant av befaringen er det opplyst at følgende arbeider er utført:

Full utskifting av gulv i underetasjen med nye laminatgulv.

Demontering av gamle veggplater og stendere i berørt område.

Montering av nye stendere og veggplater.

Eablering av fuktsperre på én vegg.

Delvis demontering og utskifting av takplater.

Overflatebehandling (maling).

Utbedring av fuger på terrasse, ca. 1 meter ut fra vegg samt langs terrassefliser.

Arbeidene er opplyst utført av Boligteam.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av tidligere lekkasje og gjennomførte utbedringer vurderes underetasjen til TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet tidligere skadehistorikk og usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, herunder beskrivelse av skadeomfang, uttørkingsprosess og kontrollmålinger. Videre bør terrassens tettesjikt følges opp ved fremtidig vedlikehold for å redusere risiko for nye lekkasjer.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue mot terreng for kontroll av tilliggende konstruksjon.

Målingene ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Resultatet indikerer at det ikke ble registrert aktiv fukt i målepunktet ved befaringen. Det bemerkes at hulltaking er punktvis kontroll, og at forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

I konstruksjoner mot terreng vil det generelt være økt risiko for fuktpåvirkning over tid sammenlignet med overliggende etasjer. Videre utvikling bør derfor følges med på ved fremtidig bruk og vedlikehold.

Innvendige trapper

Det er registrert åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, noe som er et avvik fra dagens krav til sikkerhet. Overflater viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak: På grunn av avvik i rekkverksåpning vurderes trappen til tilstandsgrad 2

Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav (maks. 10 cm åpning) og kontrollere festepunkter for å sikre stabilitet.

Overflatebehandling bør vurderes ved behov for estetisk vedlikehold.

2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert sprekker i mørtelfuger på

vegger.

I himlingen er det registrert sprekker i skjøter mellom platene, som vurderes som et resultat av bevegelser i underlaget eller aldersrelatert svelling.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er registrert tett list rundt dusjsonen og sluket. Dette innebærer at eventuell lekkasje fra servant, toalett eller vaskemaskin ikke vil renne til sluk, noe som er et avvik fra dagens forskriftskrav til fall og avrenning.

Konsekvens/tiltak: Manglende avrenning mot sluk kan føre til vannansamling og risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.

2.Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten. Dette kan føre til høyere fuktighet i rommet og dårligere uttørking etter bruk, noe som igjen øker risikoen for svertesopp og skader på overflater over tid.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende tilluft kan medføre kondens, fuktpåvirkning på vegger og himling, samt forringet inneklima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørbildet eller ventil i vegg/dør.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert misfarging i fuger på veggflisene. Overflatene vurderes å ha passert forventet levetid.

Flislagte vegger har normalt en teknisk levetid på 30–40 år, mens himling av takess-/platekledning har en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskserien 700.320).

Konsekvens/tiltak: Full utskifting av våtrommet bør påregnes. Eldre bad uten dokumentasjon og med passert levetid innebærer økt risiko for skjulte skader og fremtidig rehabiliteringsbehov.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt fall på gulvet er ca. 5 mm, noe som vurderes som begrenset og kan føre til stående vann i enkelte soner.

Konsekvens/tiltak: Flislagte gulv med elektrisk varme og banemembran under påstøp har normalt en teknisk levetid på 25–35 år (Byggforsk 700.330). Gulvet har passert forventet levetid.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Da slukene ikke er tilgjengelige, kan tilstand og utførelse ikke vurderes visuelt. Alder og utførelsestidspunkt tilsier at både sluk og membran har passert sin forventede tekniske levetid.

Manglende inspeksjonsmulighet og høy alder gir betydelig usikkerhet knyttet til tetthet og risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og utilgjengelige sluk vurderes sluk og membran til tilstandsgrad 2

Membran og sluk som har passert levetid utgjør høy risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales full rehabilitering av badet med utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt. Inntil oppgradering bør det føres regelmessig tilsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Membran har normalt en teknisk levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.330).

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Innredningen bærer preg av høy alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utskifting av badekar og oppgradering av innredning og armaturer i forbindelse med planlagt rehabilitering av badet.

Kjeller - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Innredningen fremstår med aldersslitasje. Det er registrert at fuger enkelte steder har løsnet fra underlaget.

Overflater og skapfronter viser normal bruksslitasje, og enkelte tilpasninger kan være nødvendig for å opprettholde tetthet og estetikk.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av fuger.

Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert løs silikonfug langs benkeplaten, samt oppsvulmet materiale på deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utskifting eller re-tetting av silikonfuger, samt lokal utskifting av oppsvulmede elementer.

Kjeller - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kullfiltervifte resirkulerer luften i rommet, men fjerner ikke fuktighet og stekeos like effektivt som et direkte avtrekk til det fri. Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen ytterligere og kan føre til dårlig luftkvalitet. Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til fuktansamling, lukt og misfarging av overflater over tid. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å montere ventil i yttervegg eller dørspalte. Dersom mulig, bør avtrekksviften oppgraderes til en løsning med avtrekk ut i det fri for å sikre bedre luftutskifting.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Det er registrert svertesopp i himlingen, noe som indikerer kondens og høy luftfuktighet i rommet. Dette tyder på mangelfull ventilasjon eller lekkasje i kuldeisolasjonen. Svertesopp kan oppstå ved temperaturforskjeller mellom kalde og varme flater, spesielt dersom fuktig luft trenger inn i kjølerommet. Overflatene viser ellers normal aldring. Kjøleaggregatets alder og funksjon er ikke dokumentert, og det ble ikke testet under befaringen.

Konsekvens/tiltak: Svertesopp reduserer hygiene og kan gi dårlig luftkvalitet. Fukt og kondens kan skade isolasjon og trekonstruksjoner over tid. Det anbefales rengjøring med soppfjernende middel, kontroll av tetthet og isolasjon, samt vurdering av kjøleaggregatets funksjon.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Røranlegget fremstår som eldre, og det er registrert irr (korrosjon) på synlige deler av kobberrørene. Dette er et tegn på naturlig aldring og mulig fuktpåvirkning, men kan også indikere begynnende korrosjon i rørsystemet. Kobberør fra 1980-tallet har ofte nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Korrosjon og irr kan føre til tæring, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Det anbefales utskifting av røranlegget, spesielt på steder hvor rør ligger skjult i konstruksjoner. For å redusere risiko for vannskader anbefales installasjon av lekkasjestopper ved hovedkran eller under kjøkkenbenk.

Avløpsrør

Det er registrert at deler av avløpsrøret under vasken på kjøkkenet i 1. etasje er reparert

midlertidig med tape.

Konsekvens/tiltak: Midlertidige reparasjoner med tape gir ikke en varig eller forskriftsmessig løsning for avløpsrør. Slike utbedringer kan medføre økt risiko for lekkasje og bør erstattes med korrekt reparasjon eller utskifting av aktuell rørdel. Skjulte avløpsrør kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og tilstanden på disse kan derfor ikke vurderes direkte.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Siden berederen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, kan tilstanden ikke vurderes direkte. Dersom den er fra byggeår, har den passert sin forventede tekniske levetid med god margin.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales å skifte berederen.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at dreneringen har passert forventet levetid. Manglende tettelist på knotteplasten kan medføre at vann trenger inn bak beskyttelsen og påvirker grunnmurens fuktsikring.

Dreneringssystem fra byggeår har normalt redusert funksjon over tid grunnet tilstopping, sammenfall av drenerør og forringet filtermasse. Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen basert på alder og synlige observasjoner.

Konsekvens/tiltak: Drenering som har passert teknisk levetid har redusert evne til å lede bort vann fra grunnmur. Dette kan medføre fuktinntrenging i kjellervegger og høy fuktbelastning i underetasjen. Det anbefales å utbedre knotteplasten og vurdere utskifting av drens-systemet i sin helhet.

TG3

Pipe og ildsted

Feieluke er skadet. Peisovnen i stuen fremstår funksjonell, men defekt stengemekanisme på sotluke utgjør avvik fra forskriftskrav til brannsikkerhet. Sotluken skal være tett. Det er ikke opplyst om sist feiing eller tilsyn fra feier-/brannvesen.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Defekt stengemekanisme kan medføre økt risiko for brann og lekkasje av sot og røyk. Det anbefales at sotluken repareres eller skiftes ut. Det anbefales også kontroll av ildsted og pipe av feier eller kvalifisert fagperson før videre bruk.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført i treverk. Det er foretatt inspeksjon gjennom luke i knevegg på soverom og luke i entré i 1. etasje. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige tegn til skader, deformasjoner eller lekkasjer fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Membran Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Badrom av etasje 2 ble ombygd i 2018. Arbeid med varmekable, membrann, flislegging, dusjkabinett og servant.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Membrantekking inkl. oppkanter opp til 10 mkv.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Det ble funnet noe lekkasje på den ene siden av veggen og tak lukket seg mot denne veggen i kjellerstue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligteam

Beskrivelse av arbeidet: Full utskifting av gulv i underetasjen med nye laminatgulv.

Demontering av gamle veggplater og stendere i berørt område. Montering av nye stendere og veggplater. Etablering av fuktsperre på én vegg. Delvis demontering og utskifting av takplater. Overflatebehandling (maling). Utbedring av fuger på terrasse,

ca. 1 meter ut fra vegg samt langs terrassefliser. Fukteområdet er fullt forberedt og godkjent av Takstmann nå.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lefdal Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg for vaskemaskin på u.etg. samt ny kurs for komfyr. Ny kurs opp til bad 2 etg

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Huset ble opprinnelig oppført i 1985, men ble vesentlig påbygget i 2003 av tidligere eiere og fremstår i dag som en meget innholdsrik og romslig bolig som dekker boligbehovet for barnefamilier. Her er det mange oppholdsrom og en fleksibel planløsning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Fikk Ferdigattest av Bærum Kommune 01.06.05.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- Ja

Hele underetasje var utleid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Glede Hjemme

Beskrivelse av arbeidet: Ny ferdigplen i hele hagen, 2025

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligteam

Beskrivelse av arbeidet: Nye gulver på underetasje, 2026 Mange rom med ny maling, 2026

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Mange rom med nye lamper, 2026

Standard

Underetasje:

.....

Underetasjen består av: Entré, hall, gang, bad, toalettrom, kjøkken, 2 soverom, hobbyrom, kjølerom, bod og badstue

Underetasjen har tidligere vært leid ut for 15 000 kr i måneden. Det er inngang både foran og bak huset samt fra garasje.

Entré/hall:

Innbydende entré med god plass til hending av yttertøy, fliser på gulv. Nymalt vegg i 2026. Sikringsskap og uttak til sentralstøvsuger er plassert i entréen. Fra hallen har du tilgang til alle rom i underetasjen, flislagt gulv med gulvvarme i hall. Det er installert nye taklamper med dimmer. I gangen er det rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe langs hele veggen. Sentralstøvsugermotor og oppsamlingsbeholder er plassert i garasjen.

Kjøkken:

Boligen har kjøkken både i 1. etasje og i underetasjen. Kjøkkenet i underetasjen er innredet med over- og underskap med slette fronter, laminat benkeplate og dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Ventilasjon er løst med kullfiltervifte. Ovn og stekeplate har en sensor som automatisk slår dem av etter omtrent ett døgn uten bruk. For å aktivere dem igjen må sikringen skrues av og på. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken i underetasjen

Bad nummer 2 i underetasjen:

I underetasjen er det et romslig praktisk bad fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv med varme. Himlingen er malt i 2026. Rommet er innredet med servant med dobbel servantløsning, dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Ny taklampe og lys i overskap 2026.

W-rom:

Det er et separat toaletterom i underetasjen. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant med speil og belysning over. Rommet har belegg på gulvet, malt strietapet på vegger og himlingsplater i himlingen. Rør-skap plassert i WC-rom

Soverom I og II:

Underetasjen har 2 soverom, begge med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Begge soverommene har plassbygde klesskap med god oppbevaringsplass. Nye taklamper med dimm på begge soverom. Gode vindusposter slipper inn rikelig med taklys. Det er lagt nytt laminatgulv på begge soverom i 2026.

Tilbygg: Hobbyrom, kjølerom og badstue

I 2003 ble det gjennomført en ombygging av eksisterende garasje og i den forbindelse ble det etablert et underjordisk tilbygg på nordvestsiden av bygget. Dette tilbygget inneholder hobbyrom, bod, badstue og kjølerom, samt et mellomliggende verkstedrom som fungerer som sluse mot garasjen. Verkstedsrommet har opphengte hyller som fungerer fint til oppbevaring. Huset har meget gode lagringsmuligheter.

Hobbyrom:

Hobbyrommet har tidligere blitt brukt som ekstra stue og soverom og er av god størrelse. I 2026 ble det lagt nytt laminatgulv og vegger og himling ble malt.

1.etasje:

.....

1.etasje består av Entré, Stue, kjøkken

Entré:

Innbydende entré med inngang fra baksiden av huset. I entré har du rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe. God plass til henging av yttertøy, skap, skoskap og lignende. Det er satt opp nye taklamper med dimmfunksjon i 2026. Entréen gir også tilgang til et loft med god oppbevaringsplass.

Stue:

Fra hall i underetasjen kommer man opp i stor stue, spisestue samt egen salong med røstetak. Det er peisovn i stuen, perfekt for kalde vinterdager. Stuen har svært god plass til flere sittegrupper samt tvbord og TV. Laminat på gulv fra 2019. Stuen har masse lysinnslipp og oppleves svært lys og luftig. I 2026 ble det satt inn nye taklamper i salongen. Fra stuen og entréen er det utgang til stor skiferbelagt terrasse med peis. God plass til utemøblement med flere sittegrupper. Det ble lagt ny ferdigplen i hagen i 2025. På baksiden av huset har du sol fra ca. kl 13-19 i sommerhalvåret.

Kjøkken med utgang til veranda:

Stort og praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredet med over- og underskap med slette fronter, stein benkeplate og underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Integreerte hvitevarer består av kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er ventilator over koketopp med avtrekk til det fri. Det er innstallert ny taklampe på kjøkkenet i 2026 samt nye pærer i overskap. Fra kjøkkenet har du utgang til en fin balkong med gode solforhold. Sol fra ca. kl 6-14 i sommerhalvåret.

2.etasje:

.....

2.etasje består av: Bad, 2 soverom og loftstue

Loftstue:

Koselig loftstue som er lett innredelig med sofa/tv-seksjon. Godt med lysinnslipp fra takvindu.

Soverom 3:

Soverom av god størrelse, god plass til stor seng med tilhørende møblement. Gode muligheter for oppbevaring i stort garderobeskap. Godt med lysinnslipp.

Soverom 4:

Soverom II er også av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Begge soverommene har god plass til oppbevaring i knevegger. Fra soverommet har du utgang til en fin veranda med gode solforhold.

Bad:

Fint og praktisk baderom pusset opp i 2018. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Himling ble malt i 2026. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Sluk er i plast og membran er ført til sluk. Badet har mekanisk 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.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor, fibernett

Parkering

I tilknytning til husets underetasje er det bygget romslig dobbelt garasje med bod i bakkant. Elektrisk portåpner. Fra garasjen er det direkte inngang til kjellerstuen. I tillegg er det gode parkeringsforhold inne på egen eiendom og foran garasjen.

Solforhold

Boligen har gode solforhold døgnet rundt. På framsiden har du sol på verandaen fra ca. kl 6 til kl 14. Sol fra ca. kl 13-19 på baksiden av husen. Terrassen på baksiden får sol fra ca. kl 14.

Radonmåling

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt peis. Det er varmekabler i bad, kjellerstue, hall, gang og i den ene stuen

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 4000 kr i måneden på vinteren og ca. 800 kr i måneden om sommeren.

I 2025 brukte eier totalt: 26883 kWh

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 000 000

Omkostninger kjøper

14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

350 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

351 390 (Omkostninger totalt)

368 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

371 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

14 351 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 368 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 371 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 100 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 7 719,12 kr

Feiing: 392,04 kr

Renovasjon: 5 384,28 kr

Vann: 6 604,74 kr

Informasjon om eiendomsskatt

Bærum kommune har per 2026 ikke innført eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig

Kr 6 456 143 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 15 651 633 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsv verdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsv verdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsv verdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 432 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitut er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom.

En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

3201/6/432:

27.01.1986 - Dokumentnr: 2843 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:431

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv .Med flere bestemmelser

27.01.1986 - Dokumentnr: 2841 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:431

Eier av eiendommen har rett og plikt til medlemskap i Gjettum øvre huseierforening/vel)

Rett for Bærum kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger (vann/kloakk/strøm mm)

Gjerde/hekk kan sette opp inntil 1.5 meter fra asfaltkanten.

Eier av eiendommen må akseptere lagring av snø inne på eiendommen fra privateveier samt at renovasjon og snøbrøyting snur i den enkeltes oppkjørsel.

Naboeiendom har adkomstrett for nødvendig reparasjon og vedlikehold av eiendommen sin.

Dersom brann er man forpliktet til å gjenoppføre boligen innen 2 år.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolig fra 04.06.85 og på tilbygg fra 19.07.05

Beskrivelse av gjennomført tiltak – ombygging av garasje og tilbygg:

Det ble gjennomført en ombygging av eksisterende garasje, hvor det tidligere lave overbygget for sportsbod (halv etasje) ble fjernet og erstattet med en full etasje. Den nye etasjen ble innredet med stue samt tilhørende utebod. Videre ble det etablert et underjordisk tilbygg på nordvestsiden av bygget. Dette tilbygget inneholder hobbyrom, vaske- og kjølerom, samt et mellomliggende verkstedrom som fungerer som sluse mot garasjen. I forbindelse med ombyggingen ble garasjedelens mønehøyde opprinnelig økt, men etter innspill fra nabo ble høyden justert ned. Endelig utførelse fikk en mønehøyde på ca. 5,4 meter, oppnådd ved å redusere takvinkelen sammenlignet med det opprinnelige forslaget.

Det gjøres oppmerksom på at hobbyrommet ikke er godkjent for varig opphold da vinduene ikke oppfyller krav til rømningsvei.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelsene i reguleringsplan for Gjøttum Nord av 18 juni 1965.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

For bestemmelser se link: <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delareal: 309 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner

Id: 1978005

Navn: GJETTUM NORD

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.04.1983

For bestemmelser se link: <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8863/1978005.pdf>

Delareal: 309 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: B5

Adgang til utleie

Selger har tidligere leid ut deler av underetasjen for 15 000,- pr måned. Etasjen er delt av med skyvedør.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000, markedsplan er satt til 19 900,- digital samhandling 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Trym Dæhlin

Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner

trym.stien.dehlin@aktiv.no

Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.03.2026





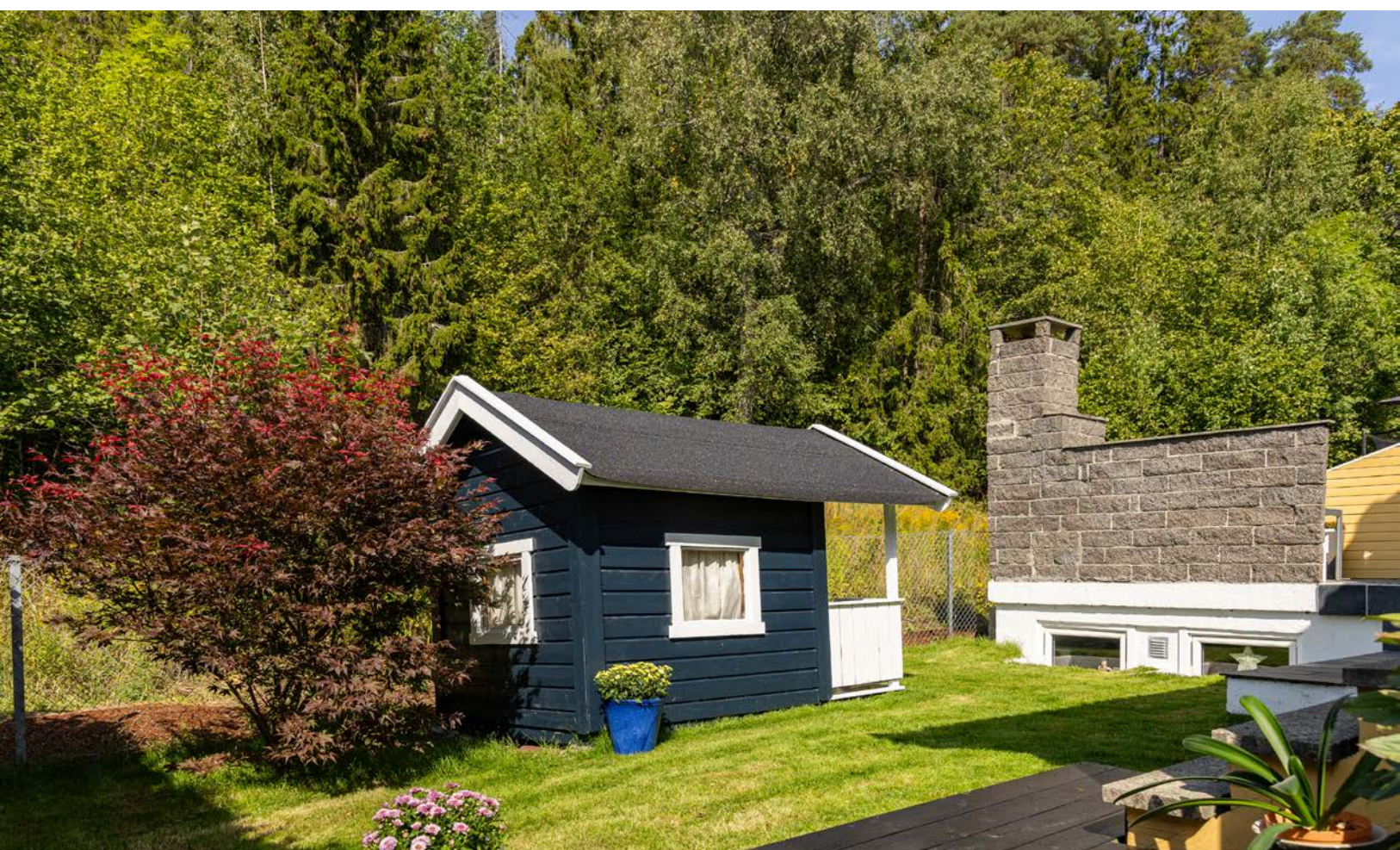


























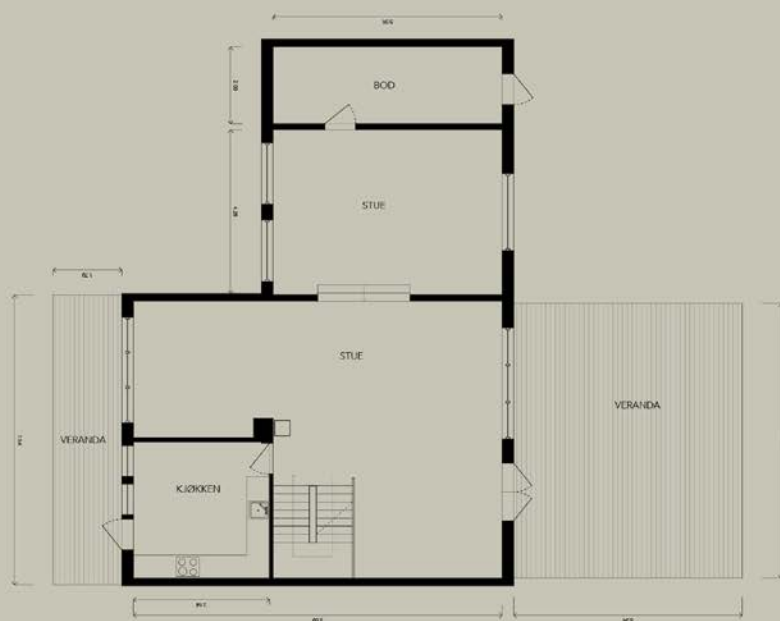






Seljefløyten 31

1. etg



Tegnet av Built By AS
Tegningen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

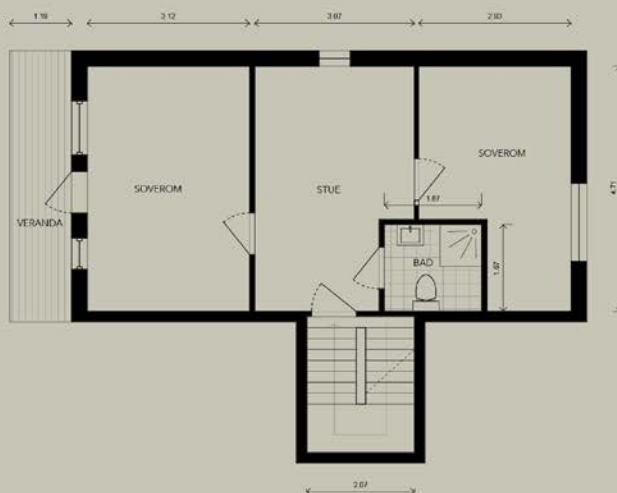
Seljefløyten 31

underetg.



Seljefløyten 31

2. etg



Tegnet av **Built By AS**
Tegningen er ikke målbar





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Seljefløyten 31 , 1346 GJETTUM

📖 BÆRUM kommune

gnr. 6, bnr. 432

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1072

Referansenummer: LC8941

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering av eiendommen

Boligen er en enebolig/kjedehus oppført med underetasje i betong og øvrige etasjer i trekonstruksjoner. Bygningen har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og tak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Eiendommen har opparbeidet tomt med terrasse, utepeis og dobbeltgarasje i tilknytning til boligen.

Boligen bærer preg av alder og normal slitasje, og det er registrert flere bygningsdeler hvor forventet levetid er passert eller hvor det er avdekket avvik. Det er blant annet registrert råteskader i deler av kledningen mot terreng, eldre vinduer fra 1984 med slitasje og redusert funksjon, samt tegn til fuktproblematikk rundt et takvindu. Videre er det påvist enkelte forhold knyttet til tak og beslag, blant annet manglende snøfangere og behov for vedlikehold av takflater og beslag. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger på kort til middels sikt, særlig knyttet til utvendige bygningsdeler og eldre vinduer.

Oppvarming

Elektrisk samt peis. Det er v armekabler i bad, kjellerstue, hall, gang og i den ene stuen.

Parkering / Garasje

I tilknytning til husets underetasje er det bygget romslig dobbelt garasje med bod i bakkant. Fra garasjen er det direkte inngang til kjellerstuen. I tillegg er det gode parkeringsforhold inne på egen eiendom og foran garasjen.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført som kjedehus med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført i treverk og tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er i stål. Boligen har balkonger med rekkverk i tre, samt terrasse med utepeis. Adkomst skjer via utvendige trapper i tre og stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Gulv består av laminat, fliser og beleg. Vegger er utført med panel, malt strietapet, tapet og baderomplater. Himlinger består hovedsakelig av panel og himlingsplater. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, med betongdekke i underetasjen. Boligen har peisovn i stue. Innvendige trapper er utført i tre med rekkverk i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i 2. etasje opplyst oppgradert i 2018. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Sluk er i plast og membran er ført til sluk. Badet har mekanisk avtrekk. I underetasjen er det bad fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servant

med dobbel servantløsning, dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har kjøkken både i 1. etasje og i underetasjen. Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med over- og underskap med slette fronter, stein benkeplate og underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er ventilator over koketopp med avtrekk til det fri.

Kjøkkenet i underetasjen er innredet med over- og underskap med slette fronter, laminat benkeplate og dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Ventilasjon er løst med kullfiltervifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør er i plast, øvrige rørføringer er skjult. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken i underetasjen. Elektrisk anlegg er basert på forenklet kontroll med sikringsskap og kurser, uten full funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er utført i støpt betong, med støpt plate på mark. Tilbygg er oppført med isolerte betongblokker. Drenering antas fra byggeår. Terreng rundt boligen består av opparbeidede utearealer, og stedvis er det registrert fall mot bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

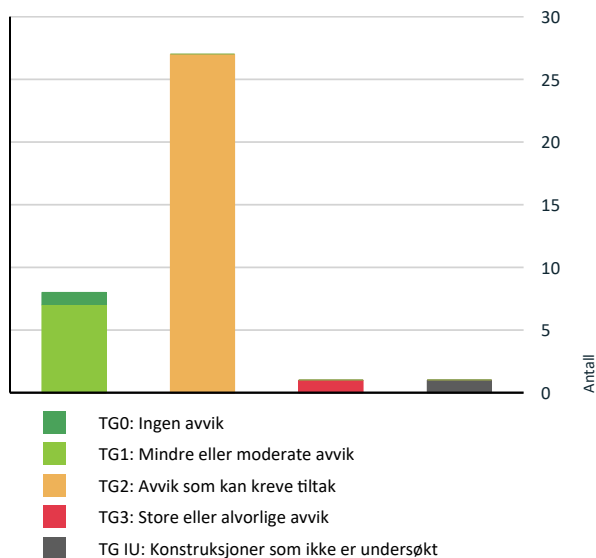
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

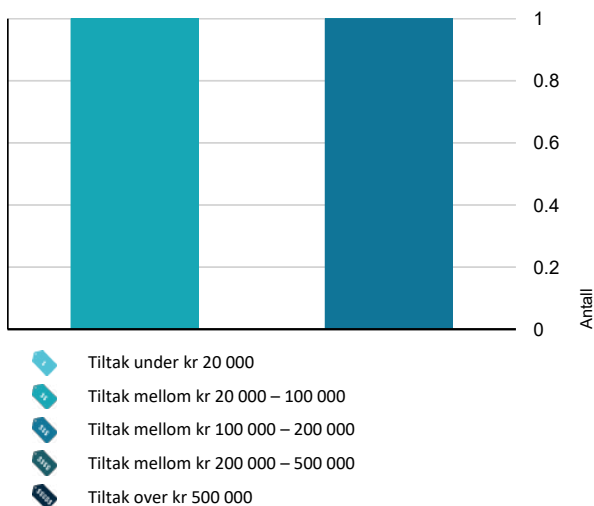
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert mosevekst på deler av takflaten. Mose kan holde på fukt og føre til frostskaader eller misfarging av steinen over tid. Takstein som materiale har god holdbarhet, men krever jevnlig vedlikehold for å sikre avrenning og funksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose- og algevekst kan føre til at vann blir stående og trenge inn i omlegg eller underliggere, noe som over tid kan medføre lekkasje og frostspreng.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Nedløpene er ført ned i drensrør i terreng for bortledning av overflatevann. På takflaten er det montert feietrapp for adkomst til pipe. Taket har ikke snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Manglende snøfangere representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav og innebærer risiko for snøras og skader på personer eller konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fravær av snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, nedløp og terreng. Det anbefales å montere snøfangere på utsatte takflater, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og kontroll av renner og nedløp for å sikre effektiv avrenning.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i bordkledningen enkelte steder. Videre er det observert råte i nedre del av enkelte bord mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsprekking i trekledning oppstår ofte som følge av værpåkjenning, uttørking og naturlig aldring av treverket. Når kledningen ligger nær terreng vil den være mer utsatt for fuktbelastning, noe som kan føre til råteskader i nedre del av bordene. Råte kan medføre svekkelse av materialet og kan føre til videre nedbrytning dersom det ikke utbedres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i treverk. Det er foretatt inspeksjon gjennom luke i knevegg på soverom og luke i entré i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige tegn til skader, deformasjoner eller lekkasjer fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1984. I 2. etasje er det montert Velux-vindu med ukjent alder.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1984 viser aldersrelatert slitasje. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm, samt oppsprekninger i treverk, malingsavskalling og kondens på innsiden av glass.

Velux-vinduet i 2. etasje har synlige fuktskjolder og skader som indikerer kondens og/eller vanngjennomtrengning fra overliggende tak- eller beslagparti.

Isolerglass fra 1980-tallet har ofte redusert isolasjonsevne, og risiko for punktering av glassene øker med alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer med skader i karm og ramme kan føre til luft- og vannlekkasje, redusert energieffektivitet og forringet innemiljø. Det anbefales utskifting av vinduer med skader, samt kontroll og eventuell utbedring av tetningsfuger og beslag. Velux-vinduet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjolder og eventuelle lekkasjer fra yttertak.

Vinduer i tre med isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320). Vinduer fra 1984 har derfor passert forventet levetid og bør påregnes utskiftet.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt inngangsdør og balkongdører med isolerglass. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene viser normal aldersslitasje. Overflaten på inngangsdøren har noe slitasje i maling, og det er registrert at balkongdøren fra kjøkken tar i karm ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering. Tetningslister og beslag fremstår med alderspreg, og isolasjonsevnen er redusert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har lavere tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, trekk og fukt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales justering av balkongdør, utskifting av tettelister samt vurdering av overflatebehandling. Ved større slitasje eller lekkasjetegn bør dører vurderes utskiftet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje, samt en hellelagt terrasse med utepeis utenfor stue i 1. etasje. Denne terrassen fungerer som overbygg over underetasjen.

Balkongene i 1. og 2. etasje har rekkverk i treverk med høyde målt til ca. 90 cm og terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

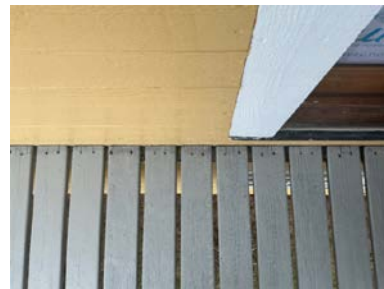
Det er registrert råte i endene av terrassebord på balkongen i 2. etasje, samt oppsprekking og slitasje i rekkverk av treverk. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket bærer preg av fuktpåvirkning over tid.

Det var ikke mulig å inspisere membranen under heldekket terrasse visuelt, da den ligger skjult under heller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råte i terrassebord indikerer nedbrytning av treverket som følge av fuktbelastning over tid. Dette medfører behov for utskifting av skadde bord. Manglende tilgang til membran medfører usikkerhet knyttet til tetthet og tilstand i underliggende konstruksjon. Eventuelle skader eller svikt i membran kan ikke utelukkes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har hellelagt trapp opp til terrasse, samt trapp med vanger i tre og trinn av stein ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

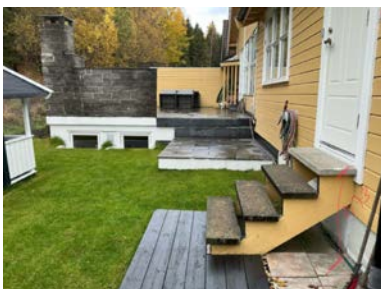
• Det er avvik:

Trappene fremstår konstruktivt stabile, men det mangler rekkverk på begge trapper. Dette er et avvik fra dagens krav til sikkerhet (TEK17 §12-17), som stiller krav om rekkverk på trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter. Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fall. Overflater viser ellers normal aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fravær av rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved glatt føre. Det anbefales montering av solide rekkverk i samsvar med gjeldende forskrifter.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:

Gulv med fliser i kjøkken og gang, laminat i oppholdsrom, samt belegg i bod, badstue og kjølerom.

Vegger med malt strietapet, panel og baderomsplater på kjøkken.

Himling med Tak-ess-plater.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Gulv med laminat.

Vegger med panel, malt strietapet og tapet.

Himling med panel.

2. etasje:

Gulv med laminat.

Vegger med malt strietapet.

Himling med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. På vegger og himlinger er det observert aldersrelatert slitasje, som riper, merker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på registrert slitasje vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom boligetasjene er utført i bjelkelag av tre. I underetasjen er det betongdekke.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peisovn plassert i stue i 1. etasje. I underetasjen er det sotluke tilknyttet pipeløpet. Luken er tapet igjen, da stengemekanismen er defekt.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Peisovnen i stuen fremstår funksjonell, men defekt stengemekanisme på sotluke utgjør avvik fra forskriftskrav til brannsikkerhet.

Sotluken skal være tett. Det er ikke opplyst om sist feiing eller tilsyn fra feier-/brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Manglende plate under sotluke og defekt stengemekanisme kan medføre økt risiko for brann og lekkasje av sot og røyk. Det anbefales at sotluken repareres eller skiftes ut, og at det monteres egnet ubrennbart underlagsplate i henhold til forskrift. Det anbefales også kontroll av ildsted og pipe av feier eller kvalifisert fagperson før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har underetasje som ligger delvis under terreng.
Gulvflater er belagt med laminat og fliser.
Vegger er utført med panel og malt strietapet.
Himlinger består av himlingsplater.

Eier opplyser at det lagt ny laminat og vegger er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært lekkasje fra terrasse i etasjen over, med fuktinntrenging i underetasjen. På befaringstidspunktet ble det påpekt utfordringer med lekkasje i kjeller.

I etterkant av befaringen er det opplyst at følgende arbeider er utført:
Full utskifting av gulv i underetasjen med nye laminatgulv.
Demontering av gamle veggplater og stendere i berørt område.
Montering av nye stendere og veggplater.
Etablering av fuktsperre på én vegg.
Delvis demontering og utskifting av takplater.
Overflatebehandling (maling).
Utbedring av fuger på terrasse, ca. 1 meter ut fra vegg samt langs terrassefliser.
Arbeidene er opplyst utført av Boligteam.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av tidligere lekkasje og gjennomførte utbedringer vurderes underetasjen til TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet tidligere skadehistorikk og usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, herunder beskrivelse av skadeomfang, uttørkingsprosess og kontrollmålinger. Videre bør terrassens tettesjikt følges opp ved fremtidig vedlikehold for å redusere risiko for nye lekkasjer.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue mot terreng for kontroll av tiliggende konstruksjon.
Målingene ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Resultatet indikerer at det ikke ble registrert aktiv fukt i målepunktet ved befaringen. Det bemerkes at hulltaking er punktvis kontroll, og at forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.
I konstruksjoner mot terreng vil det generelt være økt risiko for fuktpåvirkning over tid sammenlignet med overliggende etasjer. Videre utvikling bør derfor følges med på ved fremtidig bruk og vedlikehold.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført med trinn og vanger i tre samt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, noe som er et avvik fra dagens krav til sikkerhet. Overflater viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av avvik i rekkverksåpning vurderes trappen til tilstandsgrad 2
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav (maks. 10 cm åpning) og kontrollere festepunkter for å sikre stabilitet.
Overflatebehandling bør vurderes ved behov for estetisk vedlikehold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er oppgradert ca. 2018 ifølge eier. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap med heldekkende servant, dusjhjørne med buede glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

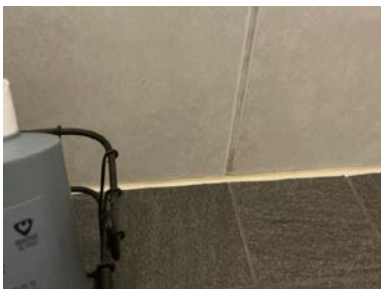
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i mørtelfuger på vegger.

I himlingen er det registrert sprekker i skjøter mellom platene, som vurderes som et resultat av bevegelser i underlaget eller aldersrelatert svelling.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert tett list rundt dusjsone og sluket. Dette innebærer at eventuell lekkasje fra servant, toalett eller vaskemaskin ikke vil renne til sluk, noe som er et avvik fra dagens forskriftskrav til fall og avrenning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Manglende avrenning mot sluk kan føre til vannansamling og risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er utført i plast med synlig klemring. Det er registrert membran klemt under klemringen i sluket. Det er fremlagt faktura som dokumentasjon på utført membranarbeid.

Membran er synlig i slukets klemring, noe som indikerer at tettesjikt er ført til sluk i henhold til vanlig utførelsesprinsipp. Det foreligger faktura som dokumentasjon på utført arbeid, men det er ikke fremlagt fullstendig produktdokumentasjon eller samsvarserklæring som beskriver type membran og systemoppbygning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft, som for eksempel spalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten. Dette kan føre til høyere fuktighet i rommet og dårligere uttørking etter bruk, noe som igjen øker risikoen for svertesopp og skader på overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft kan medføre kondens, fuktpåvirkning på vegger og himling, samt forringet inneklima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra soverom .

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har ukjent alder. Rommet er innredet med servantskap med dobbel servant, speil og overskap med belysning, dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaski

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er utført med takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fuger på veggflisene. Overflatene vurderes å ha passert forventet levetid.

Flislagte vegger har normalt en teknisk levetid på 30–40 år, mens himling av takess-/platekledning har en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskeren 700.320).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Full utskifting av våtrommet bør påregnes. Eldre bad uten dokumentasjon og med passert levetid innebærer økt risiko for skjulte skader og fremtidig rehabiliteringsbehov.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert under fastmontert utstyr, og det var derfor ikke mulig å inspisere eller måle fall helt frem til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt fall på gulvet er ca. 5 mm, noe som vurderes som begrenset og kan føre til stående vann i enkelte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flislagte gulv med elektrisk varme og banemembran under påstøp har normalt en teknisk levetid på 25–35 år (Byggforsk 700.330). Gulvet har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk plassert under dusjkabinett og badekar. Slukene var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Utførelse av tettesjikt og membran er ukjent, men det antas at badet er fra byggeåret 1984.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Da slukene ikke er tilgjengelige, kan tilstand og utførelse ikke vurderes visuelt. Alder og utførelsestidspunkt tilsier at både sluk og membran har passert sin forventede tekniske levetid.

Manglende inspeksjonsmulighet og høy alder gir betydelig usikkerhet knyttet til tetthet og risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og utilgjengelige sluk vurderes sluk og membran til tilstandsgrad 2

Membran og sluk som har passert levetid utgjør høy risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales full rehabilitering av badet med utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt. Inntil oppgradering bør det føres regelmessig tilsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Membran har normalt en teknisk levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.330).



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av høy alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av badekar og oppgradering av innredning og armaturer i forbindelse med planlagt rehabilitering av badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft, som for eksempel spalte under dørbledet eller ventil i vegg/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørraket eller ventil i vegg/dør.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hullboring eller åpning i tilstøtende konstruksjoner. Badet grenser mot yttervegg og kjølerom, og det var derfor ikke mulig å utføre hulltaking uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Når hulltaking ikke gjennomføres, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtsone. Eventuelle fuktskader, svikt i tettesjikt eller lekkasjer kan ikke utelukkes.

Særlig konstruksjoner mot yttervegg er utsatt for temperaturforskjeller og kondensproblematikk, noe som kan øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner medfører en iboende usikkerhet knyttet til skjulte forhold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter, stein benkeplate og underlimt vask med ettgrep blandebatteri. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp er integrert. Det er ventilator over koketopp tilkoblet boligens felles avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår med aldersslitasje. Det er registrert at fuger enkelte steder har løsnet fra underlaget.

Overflater og skapfronter viser normal bruksslitasje, og enkelte tilpasninger kan være nødvendig for å opprettholde tetthet og estetikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fuger.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte montert over koketopp med avtrekk ført ut i det fri.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbelvask med ettgrep blandebatteri. Ventilasjon er løst med kullfiltervifte uten direkte avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert løs silikonefug langs benkeplaten, samt oppsvulmet materiale på deler av innredningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting eller re-tetting av silikonfuger, samt lokal utskifting av oppsvulmede elementer.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Det er ingen løsning for tilluft, verken via ventiler i yttervegg eller spalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Kullfiltervifte resirkulerer luften i rommet, men fjerner ikke fuktighet og stekeos like effektivt som et direkte avtrekk til det fri. Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen ytterligere og kan føre til dårlig luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til fuktansamling, lukt og misfarging av overflater over tid. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å montere ventil i yttervegg eller dørspalte. Dersom mulig, bør avtrekksviften oppgraderes til en løsning med avtrekk ut i det fri for å sikre bedre luftutskifting.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i underetasjen er innredet med gulvstående toalett og servant med speil og belysning over. Rommet har belegg på gulvet, malt strietapet på vegger og himlingsplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har badstue plassert i underetasjen. Rommet er innredet med faste benker i tre og utstyrt med elektrisk badstueovn.

Badstuen fremstår med tradisjonell oppbygging og normalt vedlikeholdsnivå. Det er ikke registrert tegn til fuktskader, men innvendig panel bærer preg av aldring og naturlig misfarging fra varme og fukt. Lufting og ventilasjon er viktig for å sikre uttørking etter bruk.

Badstueovnens alder og tilkobling er ikke dokumentert, og anlegget er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er plassert i underetasjen og innredet med hyller og kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i himlingen, noe som indikerer kondens og høy luftfuktighet i rommet. Dette tyder på mangelfull ventilasjon eller lekkasje i kuldeisolasjonen. Svertesopp kan oppstå ved temperaturforskjeller mellom kalde og varme flater, spesielt dersom fuktig luft trenger inn i kjølerommet. Overflatene viser ellers normal aldring. Kjøleaggregatets alder og funksjon er ikke dokumentert, og det ble ikke testet under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp reduserer hygiene og kan gi dårlig luftkvalitet. Fukt og kondens kan skade isolasjon og trekonstruksjoner over tid. Det anbefales rengjøring med soppfjernende middel, kontroll av tetthet og isolasjon, samt vurdering av kjøleaggregatets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrørinstallasjoner fra byggeåret, utført i kobber.

Rørføringer og rørrnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Røranlegget fremstår som eldre, og det er registrert irr (korrosjon) på synlige deler av kobberrørene. Dette er et tegn på naturlig aldring og mulig fuktpåvirkning, men kan også indikere begynnende korrosjon i rørsystemet.

Kobberrør fra 1980-tallet har ofte nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon og irr kan føre til tæring, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Det anbefales utskifting av røranlegget, spesielt på steder hvor rør ligger skjult i konstruksjoner. For å redusere risiko for vannskader anbefales installasjon av lekkasjestopper ved hovedkran eller under kjøkkenbenk.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er observert under vask på kjøkkenet og i inspeksjonsluke. Rørene er utført i plast (antatt PVC). Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering av det skjulte avløpsnettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at deler av avløpsrøret under vasken på kjøkkenet i 1. etasje er reparert midlertidig med tape.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Midlertidige reparasjoner med tape gir ikke en varig eller forskriftsmessig løsning for avløpsrør. Slike utbedringer kan medføre økt risiko for lekkasje og bør erstattes med korrekt reparasjon eller utskifting av aktuell rørdel.

Skjulte avløpsrør kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og tilstanden på disse kan derfor ikke vurderes direkte.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg for tilluft, samt sentralt mekanisk avtrekk fra badetrom.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkken i underetasjen, bak fastmontert innredning. Den var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Siden berederen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, kan tilstanden ikke vurderes direkte. Dersom den er fra byggeår, har den passert sin forventede tekniske levetid med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å skifte berederen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre i underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er egen strømmåler for underetasjen. Hovedsikringen er på 40 ampere.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ikke oppgitt.

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?
Nei
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 varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
Ja Vurdering – elektrisk anlegg
Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det foreligger ingen geoteknisk rapport eller informasjon om grunnundersøkelser ved oppføring av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen fra byggeåret. Det er registrert manglende tetteliste på knotteplasten langs grunnmur. Øvrige deler av drens-systemet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

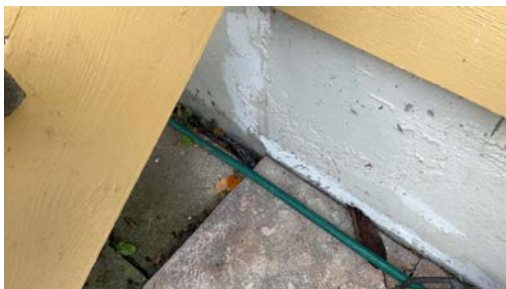
Alder tilsier at dreneringen har passert forventet levetid. Manglende tetteliste på knotteplasten kan medføre at vann trenger inn bak beskyttelsen og påvirker grunnmurens fuktsikring.

Dreneringssystem fra byggeår har normalt redusert funksjon over tid grunnet tilstopping, sammenfall av drensrør og forringet filtermasse. Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen basert på alder og synlige observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering som har passert teknisk levetid har redusert evne til å lede bort vann fra grunnmur. Dette kan medføre fuktinntrenging i kjellervegger og høy fuktbelastning i underetasjen. Det anbefales å utbedre knotteplasten og vurdere utskifting av drens-systemet i sin helhet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt grunnmur.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnmuren er utført i støpt betong, med støpt plate på mark. Tilbygg er oppført med vegger i Thermomur (isolerte betongblokker).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng rundt boligen har fall bort fra grunnmur og dekker. Overflatevann skal ledes raskest mulig bort for å redusere fuktbelastning på grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør terrenget ha jevn helning bort fra boligen i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur.

Det er registrert at terrenget stedvis har fall inn mot boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings-sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

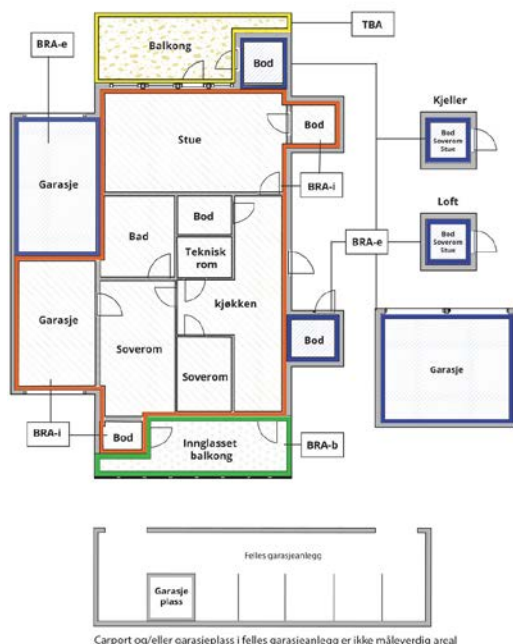
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bod
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	108			108	55
2.Etasje	43			43	13
Kjeller	114			114	
SUM	265				68
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bod		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue		
Kjeller	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, toalettrom, bod, bod 2, stue, badstue, kjølerom, garasje		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	432		0	309.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljefløyten 31

Hjemmelshaver

Ma Liwei, Po Yongfang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille blindvei, meget barnevennlig og hyggelig boområde på Gjøttum. Eiendommen grenser til marka og landskaps vernområde som går fra Gjøttum og opp til Stein gård. Flotte turmuligheter både sommer og vinter, og med kort vei opp til idylliske Dæliv annet og Kolsåstoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Eiertomt - 309,4 m². Tomten er sydv estv endt, pent opparbeidet med plen og busker. Ut fra stuen er det stor usjenert skiferbelagt terrasse m/utepeis. Terrassen er solrik og går helt frem til tomtegrensen.

Adkomst og gårdsplass er asfaltert.

Annet

Oppvarming

Elektrisk samt peis. Det er v armekabler i bad, kjellerstue, hall, gang og i den ene stuen.

Parkering / Garasje

I tilknytning til husets underetasje er det bygget romslig dobbelt garasje med bod i bakkant. Fra garasjen er det direkte inngang til kjellerstuen. I tillegg er det gode parkeringsforhold inne på egen eiendom og foran garasjen.

Byggemåte:

Boligens underetasje i betong og trekonstruksjoner, 1 og 2 etasje i trekonstruksjoner med utgang til terrasse/balkong fra kjøkken, stue og soverom. Takkonstruksjon av tre tekket med betongstein.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liwei Ma

Yongfang Po

Boligen

Seljefløyten 31

1346 Gjettum

3201-6/432/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Membran Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Badrom av etasje 2 ble ombygd i 2018. Arbeid med varmekable, membrann, flislegging, dusjkabinett og servant.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membrantekking inkl. oppkanter opp til 10 mkv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det ble funnet noe lekkasje på den ene siden av veggen og tak lukket seg mot denne veggen i kjellerstue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligteam

Beskrivelse av arbeidet: Full utskifting av gulv i underetasjen med nye laminatgulv. Demontering av gamle veggplater og stendere i berørt område. Montering av nye stendere og veggplater. Etablering av fuktsperre på én vegg. Delvis demontering og utskifting av takplater. Overflatebehandling (maling). Utbedring av fuger på terrasse, ca. 1 meter ut fra vegg samt langs terrassefliser. Fukteområdet er fullt forberedt og godkjent av Takstmann nå.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lefdal Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg for vaskemaskin på u.etg. samt ny kurs for komfyr. Ny kurs opp til bad 2 etg.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Huset ble opprinnelig oppført i 1985, men ble vesentlig påbygget i 2003 av tidligere eiere og fremstår i dag som en meget innholdsrik og romslig bolig som dekker boligbehovet for barnefamilier. Her er det mange oppholdsrom og en fleksibel planløsning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fikk Ferdigattest av Bærum Kommune 01.06.05.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Helle underetasje var utleid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Glede Hjemme

Beskrivelse av arbeidet: Ny ferdigplen i hele hagen, 2025



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligteam

Beskrivelse av arbeidet: Nye gulver på underetasje, 2026 Mange rom med ny maling, 2026 Se liste over nye arbeider i huset 2026

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Mange rom med nye lamper, 2026 Se liste over nye arbeider i huset 2026

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Seljeøyen 31, 1346 GJETTUM

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263811

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

17389009

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

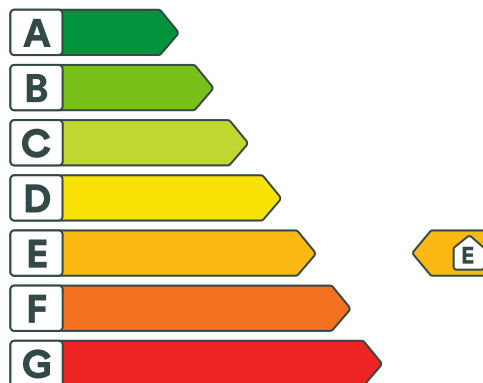
432

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1985

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

294,0 m²

Oppvarmet bruksareal

265,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

237,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

62 969 kWh



Seljefløyten 31, 1346 GJETTUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Seljefløyten 31, 1346 GJETTUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Seljefløyten 31 - Nabolaget Gjettum/Valler - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Valler bru Linje 220	4 min 0.3 km
Gjettum Linje 3	7 min 0.6 km
Blommenholm stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	18 min 1.7 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	7 min 2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	7 min 2.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	23 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

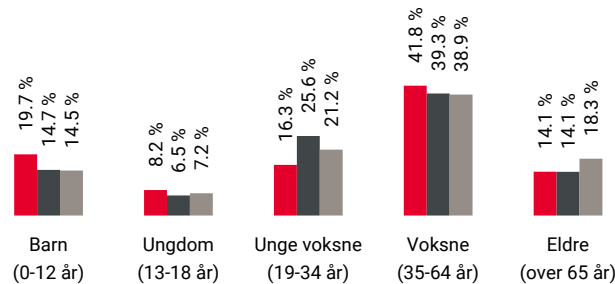
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjettum/Valler	1 002	389
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjettum barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.6 km
Gjettumkollen barnehage (1-6 år) 100 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjettum PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Gjettum PostNord	20 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



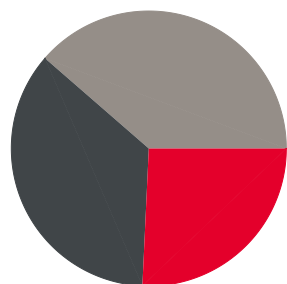
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Gjettum skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Solberg ballplass Ballspill	16 min 🚶 1.3 km
🚴	Gnist Gjettum	10 min 🚶
🚴	Friskis & Svettis	11 min 🚶

Boligmasse



26% enebolig
36% rekkehus
39% annet

«Trivelig med kort veg til turområder.
Trygt og trivelig bomiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kolsås Senter

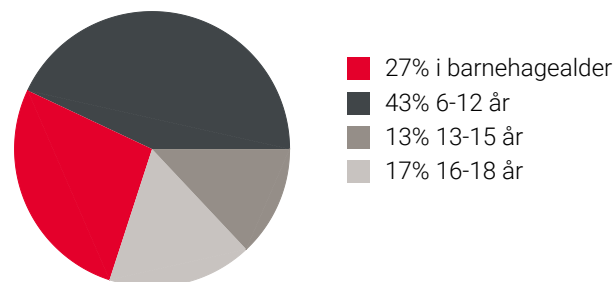
6 min 🚗



Sykehusapoteket Asker og Bærum

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



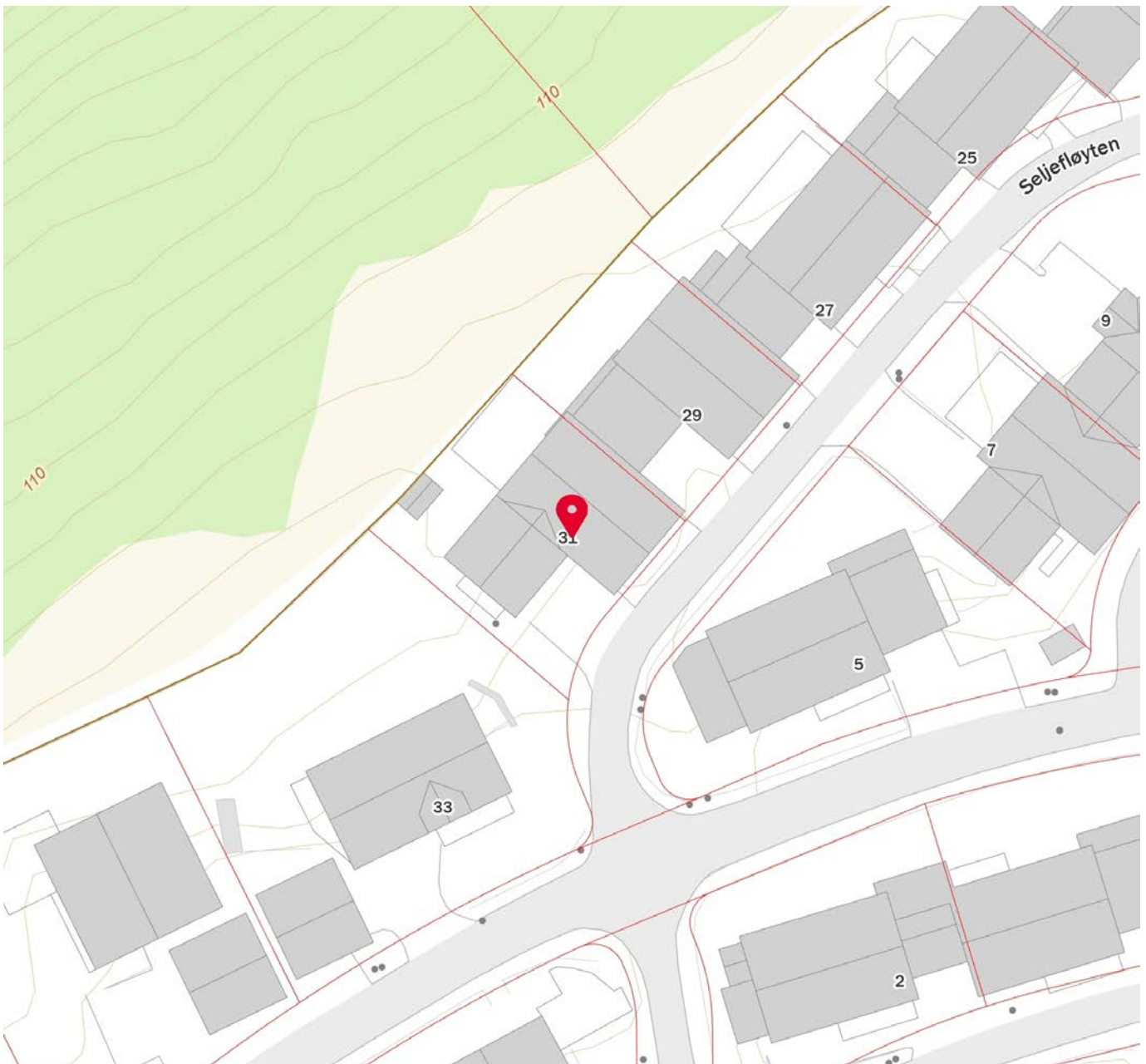
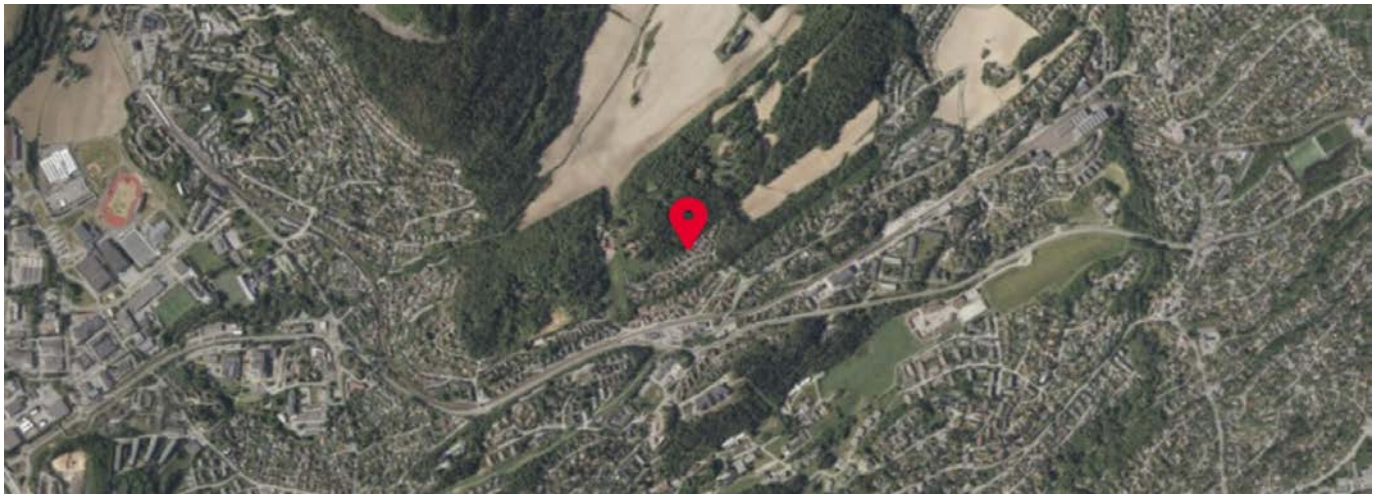
0%

47%

Gjettum/Valler
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Seljefløyten 31
1346 GJETTUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre