



aktiv.

Flatbyvegen 22, 2022 GJERDRUM

**Sjarmerende og landlig enebolig
med kort vei til Ask | Ca. 2 mål
tomt | Oppgraderingsbehov, men
godt potensial!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Tor Gjertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 170/170 kvm
Tomtstr.: 2000.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1206250031

Sjarmerende og landlig enebolig med kort vei til Ask | Ca. 2 mål tomt

Velkommen til Flatbyvegen 22, en eiendom med godt potensial! Denne eldre eneboligen har en gjennomtenkt planløsning og ligger på en romslig tomt på ca. 2 mål. Her kan du nyte den landlige roen, samtidig som du har kort vei til Ask med sine servicetilbud, skoler og kollektivtransport.

Eiendommen har en fin hage med gode uteplasser samt garasje. Boligen er tilkoblet offentlig vann, og det må påregnes tilkobling til offentlig avløpsnett i henhold til kommunale føringer.

Området byr på naturskjønne omgivelser og flotte turmuligheter i Romeriksåsene, samtidig som både Oslo og Gardermoen er lett tilgjengelig. Dette er en bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg på et hjem med sjenerøse utearealer og idyllisk beliggenhet. Velkommen!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 64 |
| Nabolagsprofil | 80 |
| Budskjema | 88 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 170 m² Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, og vaskerom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2000.9 m²

Beliggenhet

Flatbyvegen 22 ligger i et attraktivt og familievennlig område i Gjerdrum kommune, med kort vei til både servicetilbud, skoler og flotte friluftsområder. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet nær Ask, kommunesenteret i Gjerdrum, hvor du finner det meste du trenger i hverdagen.

Nærhet til servicetilbud

I sentrum av Ask finner du dagligvarebutikker, apotek, treningscenter og spisesteder, samt andre servicefunksjoner som frisør, legekontor og tannlege. Gjerdrum kulturhus byr på bibliotek, kulturskole og ulike arrangementer gjennom året.

Barnehager og skoler

Området er perfekt for barnefamilier, med kort vei til både barnehager og skoler.

Gjerdrum barneskole og Gjerdrum ungdomsskole ligger i nærheten og tilbyr et godt

læringsmiljø. Det er flere barnehager i kommunen.

Gode kollektivmuligheter

Fra Flatbyvegen er det enkel tilgang til bussforbindelser mot både Oslo og Gardermoen. Med bil tar det rundt 30 minutter til Oslo sentrum og omtrent 20 minutter til Oslo lufthavn, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Fantastiske friluftsmuligheter

Gjerdrum er kjent for sitt vakre naturlandskap og innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Romeriksåsene byr på et nettverk av tur- og sykkelstier, langrennsløyper vinterstid og flotte bade- og fiskevann. Nettverket av gangveier på Ask er perfekt for kveldsturer, og for de eventyrlystne finnes muligheter for både skikjøring i Kniplia og klatring i nærområdet.

Flatbyvegen 22 kombinerer det beste av landlig idyll med nærhet til sentrumsfasiliteter – en ideell beliggenhet for deg som ønsker en harmonisk hverdag med kort vei til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og noen fritidsboliger.

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i ca 1926, hvorav 2.etasje ble oppført i 1978 og tilbygg oppført i 1980-81. Inngangspartiet inkludert vindfanget ble kledd inn 2010. Huset har saltak tekket med takstein, fundamentert på ringmur i lettklinkerbetong og noe i støpt betong, laftet tømmer i deler av 1.etasje og resterende i tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnsig på kjellerdekket i krypekjeller som er fra

vannårer i fjell/terreng.

TG3

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en

forventet

levetid. Se estimert kostnad under punkt 1.2

1.2 Krypekjeller

Det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnsig på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det

anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere

fuktsikring mot yttervegg.

Det er ikke tilstrekkelig tett rundt kjellervinduer. TG3 Utbedring må påberegnes i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.3 Terrengforhold

Skrånet terreng mot alle sider av boligen. TG3

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

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

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Enkelte dører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble avdekket knust glass på vindu på soverom i 2.etasje, på terrassedør i 1.etasje og ett kjellervindu i

krypekjeller. TG3

Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer i krypekjeller. TG3

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

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

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Det mangler rekkverk og håndrekk i trapp opp til vaskerommet.

Provisorisk trapp opp til inngangsparti, det anbefales det å få etablert en godkjent trapp i nær fremtid. TG3

Det mangler deler av rekkverk på terrasse. TG3 Det anbefales å montere rekkverk før terrasse tas i bruk.

Bjelkelag under terrasse har vridd seg og forankring til understøtter har vesentlige skeivheter som vil forverre seg

med tid. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Deler av panelbord har mye tørrsprekker. TG2 Noe av panelbordene har behov for utskifting i nær fremtid.

Ytterkledning er fra 1928 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe svai i takmøne. TG2

Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Taksteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke

fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Det mye museekskremitter på loftet og noe gamle vepsebol i takmøne. TG2

Brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing, dette anbefales å få utført.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato.

TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er mye museekskremerer på loftet og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter

dagens krav til membran. TG2

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2 (Ikke ett krav på oppførings tidspunktet),

Gulvfliser har aldersslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran på badet. TG2

7.2.1 Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes seg å oppgradere vaskerommet ved økt

bruk. TG2

7.2.2 Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet),

linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

8.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje, det må påberegnes oppgradering av

kjøkkenet. TG2

9.1.1 Bod med trapp, innredet rom og multrom Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Stedvis avflassing av pusset overflaten. TG2

9.1.2 Bod med trapp, innredet rom og multrom Gulvets overflate

Det ble utført en fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes forhøyde fuktverdier Det er en indikasjon

på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn sin forventet levetid.

TG2

9.1.3 Bod med trapp, innredet rom og multrom Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor

det avdekkes høye

fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt under støpt fundament og at det er dreneringsvikt.

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt

10.3. TG2

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert

ventilasjon med varmegjenvinning

eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert

ventilasjon med

varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det

mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett

krav om 10mm lufting

mellom dør og dørterskel.

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

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av

bygningssdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

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

Ja. Tilkopling til kommunalt vann.

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

2021: Innstallert vannmåler, oppgradert rør, ny varmtvannsbeholder (2022).

Ble tettsjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?

Nei.

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavnog navn på håndverker opplyses.

Allsidige VVS AS v. Judre.

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/ dugnad?

Nei.

Er forholdet byggemeldt?

Nei.

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

Ja. Vannlekkasje fordi rør til utekran hoppet av.

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/ dugnad?

Nei.

Hvem er arbeidet utført av?

Allsidige VVS v. Judre.

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

Ja. Har kommet inn vann i gammel kjeller v/ vanninntaket, forsøkt tettet +fuktutslag

kjellervegger.

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

Ja. Stuegulvet svikter noe. Bør støttes bedre opp fra kjeller.

Kjeller du til om det er/ har vært sopp/ råteskader/ insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Kommer inn mus høst/ vinter.

Har det vært utført arbeid på takteking/ takrenner/ beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

Ja. Ny takstein og takrenner ca. 1978.

Hvem er arbeidet utført av?

Egeninnsats/ dugnad.

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

Ja. Nytt el-anlegg ifbm påbygg i 1980-82 + automatsikringer 2004.

Hvem er arbeidet utført av?

Kjell Sæther, Sæther elektriske + Moelven elektriske AS (2004).

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

Ja. Ligger i sikringskap.

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

Ja. El-anlegget ble kontrollert på 2000-tallet.

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

Ja. Påbygg 1980-82, inngangspartiet ca. 2010. Ingen ufaglærte på el-anlegget.

Kjenner du til manglende brukstillatelse/ ferdigattest?

Nei. Ferdigattest 1.7.1983.

Innhold

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen med historie tilbake til 1928! Boligen har blitt påbygget og modernisert over tid, senest med et praktisk inngangsparti i 2010.

Med en romslig tomt på ca. 2 mål får du rikelig med plass til både hage, lek og uteaktiviteter.

Huset går over tre etasjer og byr på en praktisk planløsning. Kjelleretasjen har bod med trapp, et innredet rom og et multiformål rom – perfekt for oppbevaring eller hobbyaktiviteter. I hovedetasjen finner du en innbydende entré med trapp, mellomgang, en koselig stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og et soverom. I 2. etasje er det ytterligere tre soverom samt en gang med trapp.

I tillegg til boligen har eiendommen en romslig dobbelgarasje og god parkeringsplass. Her bor du med gode solforhold og flotte uteområder i rolige omgivelser.

En bolig med sjarm og mange muligheter – velkommen til visning!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen, samt dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2001453

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken, stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje, varmepumpe i stue og varmekabler på deler av badet. Panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 22 561

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Boligen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, men det foreligger pålegg om påkobling. Ved påkobling tilkommer avløpsgebyr.

Formuesverdi primær

Kr 749 039

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 996 157

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/ internett, evt. velavgift, vedlikehold av privat vei mm. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 7 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/34/7:

07.09.1998 - Dokumentnr: 13995 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1871 - Dokumentnr: 800012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:34 Bnr:1

17.01.1964 - Dokumentnr: 100232 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3230 Gnr:34 Bnr:15

21.02.2000 - Dokumentnr: 2706 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1145817 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:34 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 185512 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:34 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligen datert 01.07.1983.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det opprinnelige bolighuset, tilbygg fra 2010 eller garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det fremkommer av matrikkelen at det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse for garasjen. Den er registrert 'tatt i bruk' 15.01.1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

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

Det foreligger ikke byggetegninger for 2. etasje og rommene er omtalt etter dagens bruk. Det foreligger tegninger hovedsakelig uten benevnelse for kjelleretasjen og disse rommene er også omtalt etter dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei og eier av eiendommen har vedlikeholdsplikt til vei iht sin andel.

Avløpsanlegget ved denne eiendommen tilfredsstillter ikke dagens renskrav. Ny eier vil få krav om å installere et godkjent avløpsanlegg.

Vann: Det har tidligere vært en vannlekkasje som har resultert i et unormalt høyt forbruk for denne eiendommen. Dette kombinert med at vannmåler ikke var lest av 3 år på rad, gav dette et utslag i en høy antakelse i vannforbruk for 2025. A-konto for 2025 er satt ned til 50m³. Det er derfor lurt at ny eier justerer opp dette slik at det forskutteres med et mer realistisk forbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert og avsatt i kommuneplanen til spredt boligbebyggelse, nåværende. Områdenavn: Flatby. Dette iht kommunenplanens arealdel i kommuneplan for 2012-2024. Kommuneplanens arealdel for 2020-2032 er under arbeid og det foreligger et planforslag. Se kommunens nettside for mer info.

Det er tre eiendommer vest for eiendommen på andre side av Flatbyvegen som er fradelt og fremtidig bebyggelse av disse eiendommene må påregnes.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr 7 750, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

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

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

17.03.2025

























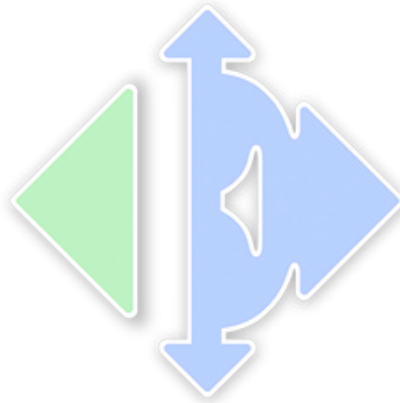






Vedlegg

Enebolig
Flatbyvegen 22
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 15 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 5 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 17/03/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:34, Bnr: 7 |
| Hjemmelshaver: | Tor Gjertsen |
| Seksjonsnr: | |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | |
| Tomt: | 2 000,9 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Privat vei |
| Vann: | Ja |
| Avløp: | Privat septiktank |
| Regulering: | Spredt boligbebyggelse, nåværende Id KP 2012 - 2024 |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 13 509,62 i 2024 |
| Forsikringsforhold: | Ikke fremlagt |
| Ligningsverdi: | Ikke fremlagt |
| Byggeår: | antatt ca 1926 |

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.03.2025

Snø og 4 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke terrasse eller utvendig terreng inspisert tilstrekkelig og ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Tor Gjertsen

Tilstede under befaringen:

Tor Gjertsen og Per Arve

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gress og jorddekket ankomstområde, resterende i gress og andre vekster.

OM BYGGETODEN:

Enebolig oppført i ca 1926, hvorav 2.etasje ble oppført i 1978 og tilbygg oppført i 1980-81. Inngangspartiet inkludert vindfanget ble kledd inn 2010. Huset har saltak tekket med takstein, fundamentert på ringmur i lettklinkerbetong og noe i støpt betong, laftet tømmer i deler av 1.etasje og resterende i tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav.
Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som fra byggeår med behov for vedlikeholde og oppgraderinger. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som fuktinnslag i kjeller, sprekt vindusglass, skeive pilarer og bjelkelag under terrassen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken, stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje, varmepumpe i stue og varmekabler på deler av badet. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 11.03.2025
- Egenerklærings skjema 11.03.2025
- Megler (meglerpakke) 13.03.2025
- Byggetegninger fra 1983
- Samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS den 02.02.2004
- Verditakst 24.14.2007
- Ferdigattest tilbygg 01.07.1983
- Verditakst 17.11.1977

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

Kjellervegger: Ubehandlet pusset mur og malt mur.
Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre og malt trepanel.
Kjellergulv: Jorddekke, fliser og trepanel.

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser og malt mur.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
1.etasje gulv: Lakkert furugulv, fliser og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel og malt mur.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
2.etasje gulv: Lakkert furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, toalettrom og soverom 1.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert varmtvannsbereder i 2022.
 - Oppgradert rør i 2021
- Oversikten er ikke uttømmende, se punkter i rapporten

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Kjelleretasje | 38 | | | | | |
| 1.etasje | 92 | | | 33 | | |
| 2.etasje | 40 | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 170 | 0 | 0 | 33 | | |
| SUM BRA | 170 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|----------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Dobbel garasje | | 47 | | | | |
| Vedskjul | | 14 | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 0 | 61 | 0 | 0 | | |
| SUM BRA | 61 | | | | | |

BRA-i:

170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, og vaskerom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e:

61m².

Dobbel garasje.

Vedskjul.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.
Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, og vaskerom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e: 61m².

Dobbel garasje.

Vedskjul.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 231m²

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, og vaskerom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

Dobbel garasje.

Vedskjul.

TBA: 33m².

1.etasje: Markplattung 1, markplattung 2 og terrasse.

P-rom: 170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, og vaskerom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i kjelleretasjen fra 1.55m - 2.02m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.50m - 2.20m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.14m - 2.18m.

Deler av kjelleretasjen har for lav takhøyde i 2 stk uinnredet kjellerrom, hvorav gulvarealer i kjellerrommene ikke er måleverdig. GUA (Gulvareal) oppgis kun som orienterende sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 38m² + AHL 39m² = GUA 77m².

2.etasje har skråhimling, hvorav deler av gulvarealer ikke måleverdig som skyldes skråtaket. GUA (Gulvareal) oppgis kun som orienterende sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 40m² + AHL 8m² = GUA 48m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje

Vedskjul

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

17/03/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur fra 1926 og 1978 med synlig knotteplast på deler av boligen.

Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Drenering er i fra byggeår:

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellerdekket i krypekjeller som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 1.2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

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

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via kjellerbod.

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drencrør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.

Det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Det er ikke tilstrekkelig tett rundt kjellervinduer. TG3 Utbedring må påberegnes i nær fremtid.

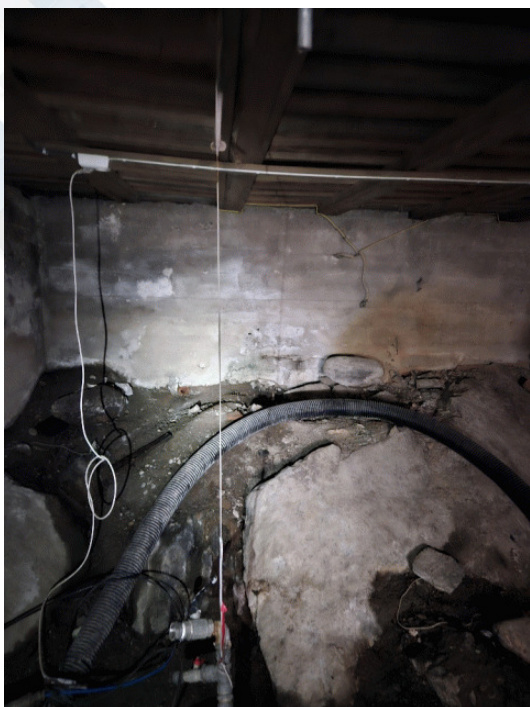
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

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

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

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng mot alle sider av boligen. TG3

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med noe i laftet tømmer og resterende i tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1978 isolert etter eldre krav. Inngangspartiet inkludert vindfanget ble kledd inn 2010.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Deler av panelbord har mye tørrsprekker. TG2 Noe av panelbordene har behov for utskifting i nær fremtid.

Ytterkledning er fra 1928 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Koblet vinduer med lakkerte trerammer i 1.etasje og 2.etasje har 1-lags glass fra 1978.
Terrassedør med lakkerte trerammer har 1-lags glass fra 1978.
Kjellervinduer med male treramme har enkelt glass antatt fra byggeår.
Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Det ble avdekket knust glass på vindu på soverom i 2.etasje, på terrassedør i 1.etasje og ett kjellervindu i krypekjeller.
TG3
Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer i krypekjeller. TG3
Hjemmelshaver opplyser om at disse glassene skal skiftetes ut før salg.
Vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterdør med malt overflate og treramme antatt fra 2010.
Innvendige fyllingsdører fra flere årganger.
Lakkerte dørgerikter.
Lakkerte taklister.
Lakkerte fotlister.
Lakkerte terskler.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte dører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
Ytterdør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1980-81.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Det er noe svai i takmøne. TG2
Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
Taksteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takrenner og nedløp i sink fra 1980-81.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1978
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 1980-81.

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

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Det mye museekskremitter på loftet og noe gamle vepsebøl i takmøne. TG2

Teglskorstein fra 1978.

Brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovn på stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje antatt fra 1978.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing eller kontroll, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er mye museekskremer på loftet og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 19m² med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 0,86m.

Markterrasse på 7m² med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Markterrasse under overbygg på 7m² med adkomst via hage oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Provisorisk trapp opp til inngangsparti, det anbefales det å få etablert en godkjent trapp i nær fremtid. TG3

Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler deler av rekkverk på terrasse. TG3 Det anbefales å montere rekkverk før terrasse tas i bruk.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Det mangler rekkverk og håndrekk i trapp opp til vaskerommet.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Bjelkelag under terrasse har vridd seg og forankring til understøtter har vesentlige skeivheter som vil forverre seg med tid. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og lakkert trepanel.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra ca 1983 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og 2-greps blandebatteri.
- Dusjhjørne med vegghengt dusj med 2-greps blandebatteri.
- Overskap med lakkerte fronter over badekar.

Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran. TG2

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

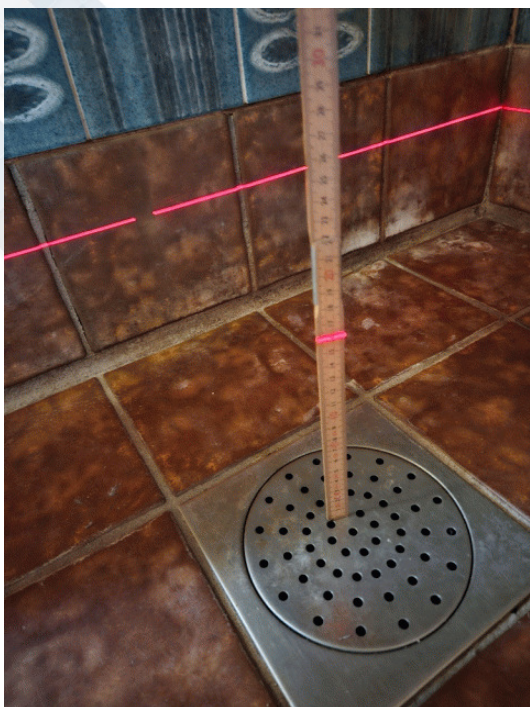
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler på deler av gulvet fra 1983.

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

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger en underliggende banemembran under støpt gulv.

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad , grunnet at det avdekket avvik på badet og at badet har passert mer enn sin forventet levetid.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran på badet. TG2

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

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

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



7.2 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Vaskerom fra 1978 inneholder:

- Vegghengt vaskekum i stål med ett-greps blandebatteri.
- Lakkert benkeplate og underskap med lakkert fronter.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes seg å oppgradere vaskerommet ved økt bruk.
TG2

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1978.

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

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1978

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Lakkert trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Hel trebenkeplate med overlimt stålvaske og 2-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje, det må påberegnes oppgradering av kjøkkenet. TG2

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Bod med trapp, innredet rom og multrom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt pusset lettklinkerbetong og noe støpt betong.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag og lakkert trepanel.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Stedvis avflassing av pusset overflaten. TG2

Ellers fremstår vegger og tak/himling i grei stand. Det er synlig skeivheter i tak/himling.

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

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Fliser og tregulv.

Det ble utført en fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes forhøyde fuktverdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt under støpt fundament og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978 og 2021

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- Snurrelass på toalettrom.
- Sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert i krypekjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran.

Funksjonstesten av rør ble ikke utført på befaringsdagen, grunnet at vannet var skrudd av. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Noe av røroppheng i kjeller er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høix varmtvannsbereder på 190 L plassert i multrom i kjelleretasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ikke tilkoblet waterguarden eller vannstopper på vanntilførselen til varmtvannsberederen. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn i stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje, varmepumpe i stue og varmekabler på deler av badet. Panelovner på enkelte rom.

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

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

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

Generelt:

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang i 2.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS den 02.02.2004

Det noen løstsittende kabler som ikke er festet tilstrekkelig i kjelleretasjen,
Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca 1928 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og på begge sider i trapp ned til kjeller. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Det mangler deler av rekkverket på terrassen på utsiden. Det må monteres rekkverk på den delen som mangler før terrassen tas i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 2.1 | Yttervegger |
| | Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Deler av panelbord har mye tørrsprekker. TG2 Noe av panelbordene har behov for utskifting i nær fremtid. Ytterkledning er fra 1928 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Det er noe svai i takmøne. TG2 Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Taksteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 |
| 4.2 | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) |
| | Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Det mye museekskremer på loftet og noe gamle vepsebøl i takmøne. TG2 Brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing, dette anbefales å få utført. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er mye museekskremer på loftet og vepsebøl på begge sider av yttervegg. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder. |
| 7.1.1 | Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling |
| | Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran. TG2 |
| 7.1.2 | Bad i 1.etasje Overflate gulv |
| | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2 (Ikke ett krav på oppførings tidspunktet), Gulvfliser har aldersslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 |
| 7.1.3 | Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran på badet. TG2 |
| 7.2.1 | Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling |
| | Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes seg å oppgradere vaskerommet ved økt bruk. TG2 |
| 7.2.2 | Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv |
| | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 |
| 7.2.3 | Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje, det må påberegnes oppgradering av kjøkkenet. TG2 |
| 9.1.1 | Bod med trapp, innredet rom og multrom Veggenes og himlingens overflater |
| | Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2 Stedvis avflassing av pusset overflaten. TG2 |
| 9.1.2 | Bod med trapp, innredet rom og multrom Gulvets overflate |
| | Det ble utført en fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes forhøyde fuktverdier Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2 Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 |
| 9.1.3 | Bod med trapp, innredet rom og multrom Fuktmåling og ventilasjon |
| | Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt under støpt fundament og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2 |
| 10.5 | Ventilasjon |

EIERSKIFTERAPPORT™

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|--|
| 1.1 | <p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellerdekket i krypekjeller som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3</p> <p>En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 1.2</p> |
| 1.2 | <p>Krypekjeller</p> <p>Det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etableres da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2</p> <p>Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenering for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig tett rundt kjellervinduer. TG3 Utbedring må påberegnes i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p> |
| 1.3 | <p>Terrengforhold</p> <p>Skrånet terreng mot alle sider av boligen. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-</p> |
| 3.1 | <p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Enkelte dører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2</p> <p>Det ble avdekket knust glass på vindu på soverom i 2.etasje, på terrassedør i 1.etasje og ett kjellervindu i krypekjeller. TG3</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer i krypekjeller. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p> |
| 6.1 | <p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2</p> <p>Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2</p> <p>Det mangler rekkverk og håndreke i trapp opp til vaskerommet.</p> <p>Provisorisk trapp opp til inngangsparti, det anbefales det å få etablert en godkjent trapp i nær fremtid. TG3</p> <p>Det mangler deler av rekkverk på terrasse. TG3 Det anbefales å montere rekkverk før terrasse tas i bruk.</p> <p>Bjelkelag under terrasse har vridd seg og forankring til understøtter har vesentlige skeivheter som vil forverre seg med tid. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p> |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet bygget? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? + fuktinnslag kjellervegg
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for bil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsgiver må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| | | | |
|------|-----------|------|----------|
| Dato | 11/3 2025 | Sted | Gjerdrum |
|------|-----------|------|----------|

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/7
Adresse: Flatbyvegen 22
Dato: 01.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--|------------|-------------|
| Byggeplass (adresse) Fladby søndre | | Matr.nr. | G.nr. 34 | B.nr. 7 | Parsell nr. |
| Arbeidets art Tilbygg | Byggets art Boligbygg | Søknadens dato 18.04.79 | Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak dato 10.05.79. sak 26/79 | | |
| Byggherrens navn Tor Gjertsen | | Adresse 2022 Gjerdrum | | Telefon | |
| Anmelderens navn Tor Gjertsen | | Adresse 2022 Gjerdrum | | Telefon | |
| Ansvarshavendes navn | | Adresse | | Telefon | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Gjerdrum den 01.07.83.

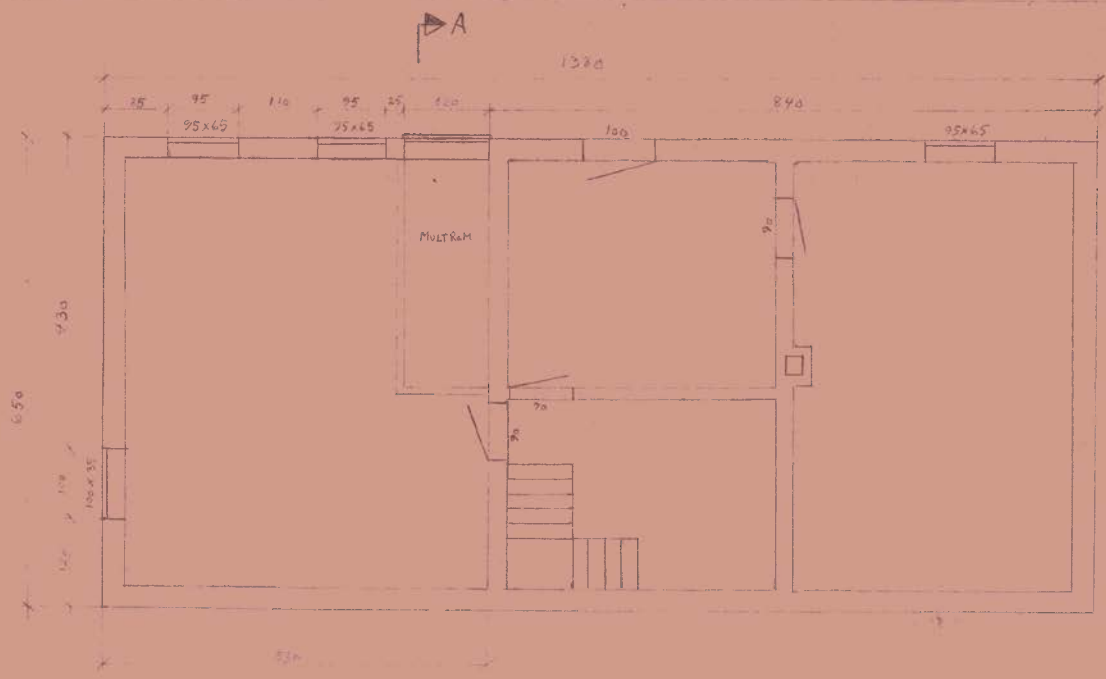
Tor O. Kleppes
Tor O. Kleppes

bygnings sjefen

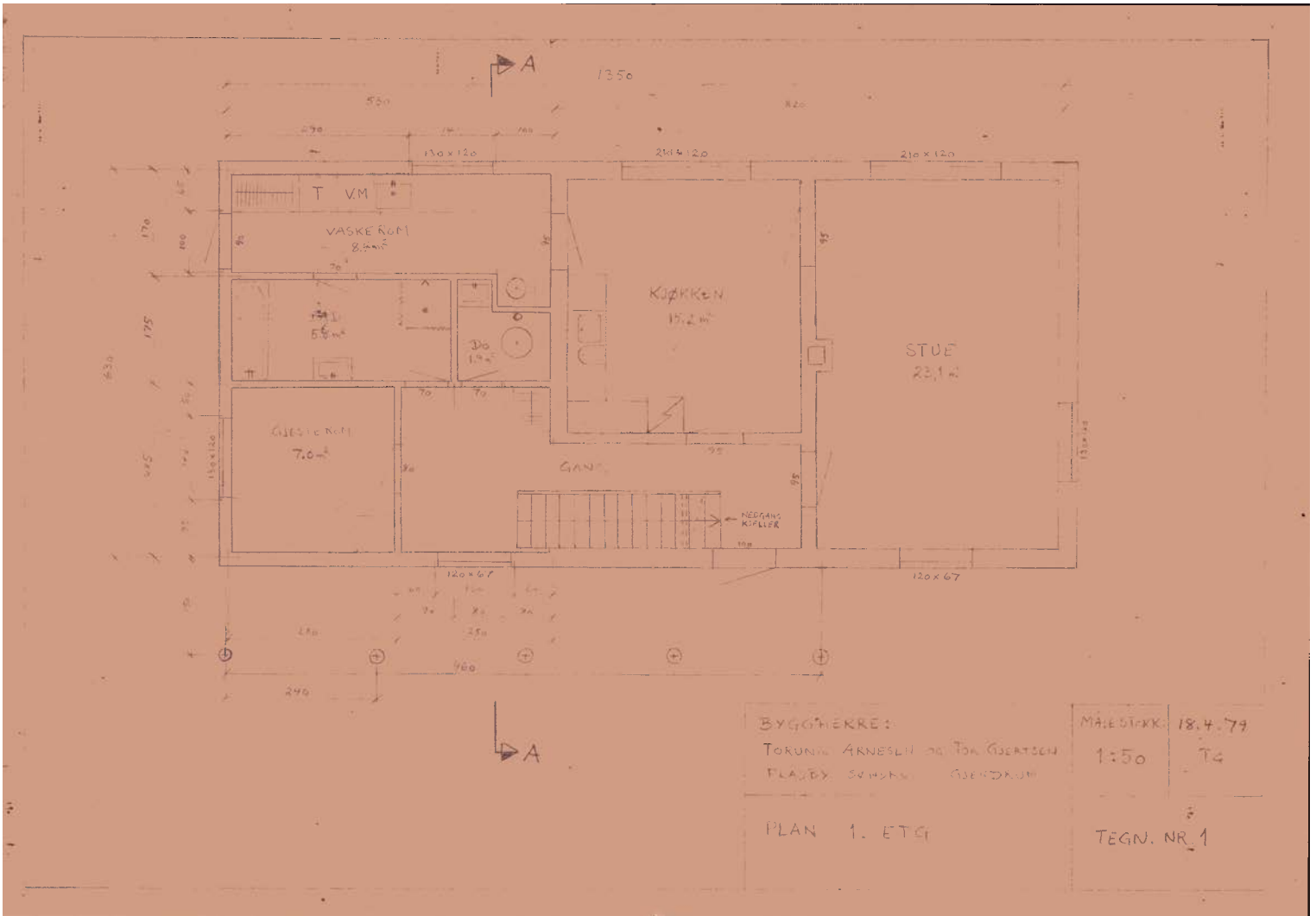
Sendes:

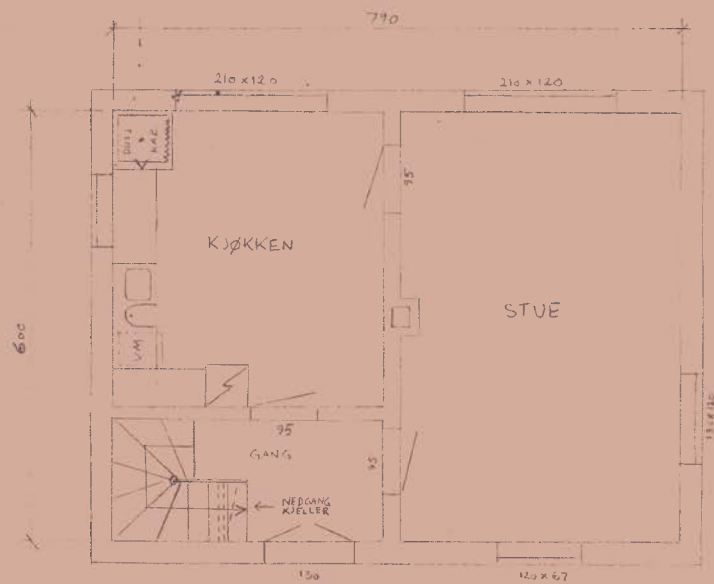
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

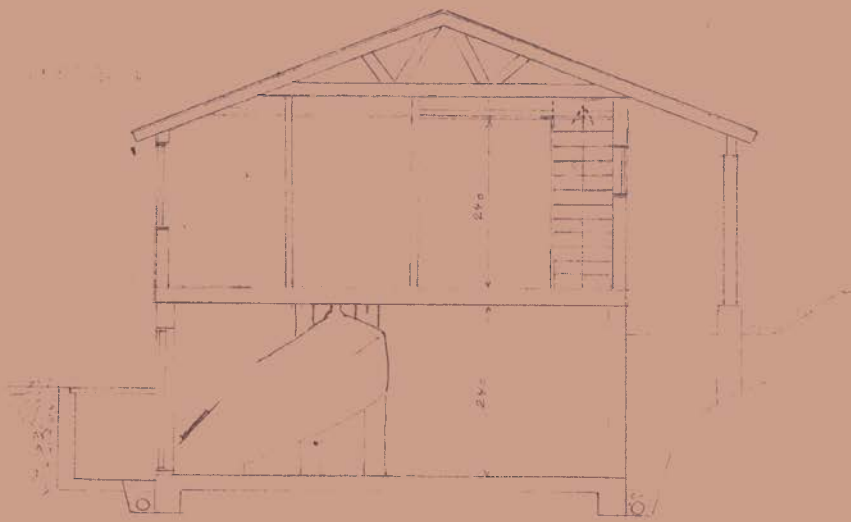


| | | |
|--|-----------|-----------|
| BYGGHERRE: TORUNN ARNESEN OG TOR GJØRTSEN FLADBY SØNDRE GJERDRUM | MÅLSTOKK: | 18.4.79 |
| | 1:50 | TG |
| PLAN: KJELLER | | TEGN NR 2 |





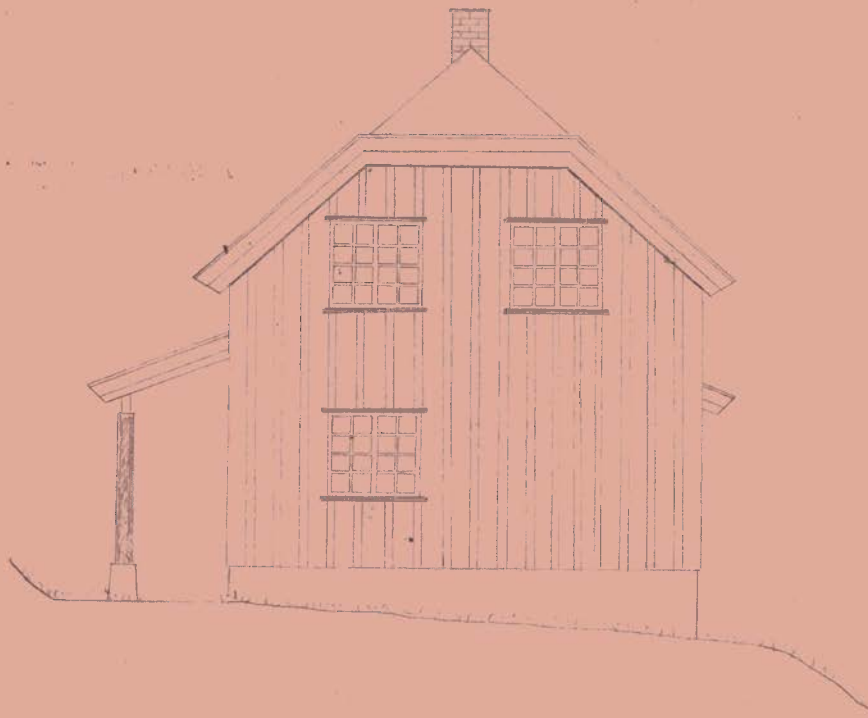
| | | |
|---|------------|---------|
| BYGGHERRER: TORUNN ARNESEN og TOR GJERTSEN FLADBY SØNDRE GJERDRUM | MÅLESTOKK: | 18.4.79 |
| | 1:50 | TG |
| PLAN 1, ETG FØR PÅBYGGING | TEGN NR 8 | |



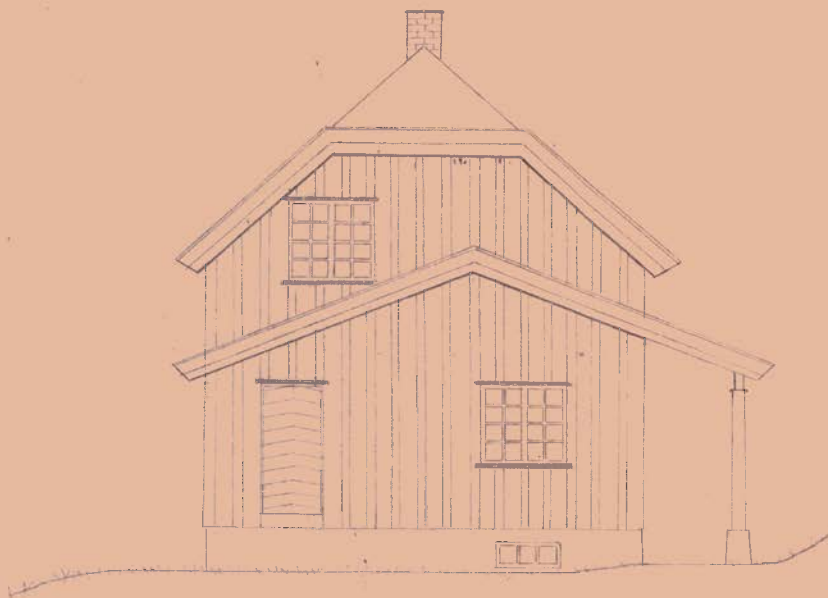
| | |
|--|---------------------------------|
| BYGGHERRE: TORUNN ARNESEN og TOR GWERTSEN FLADBY SØNDRE GJERDRUM | MÅLSTOKK: 1:50 18.4.79 TG |
| SNITT A-A | TEGN NR 7 |



| | | |
|--|--------------------|---------------|
| BYGGHERRE: TORUNN ARNESEN OG TOR GJERTSEN FLADBY SØNDRE GJERDRUM | MÅLESTOKK: 1:50 | 18.4.79 TG |
| FASADE , ØST | TEGN NR 3 | |



| | | |
|--|--------------------|---------------|
| BYGGHERRE: TORUNN ARNESEN og TOR GJERTSEN FLADBY SØNDRE GJERDRUM | MÅLESTOKK: 1:50 | 18.4.79 T9 |
| FASADE , SYD | TEGN NR 5 | |

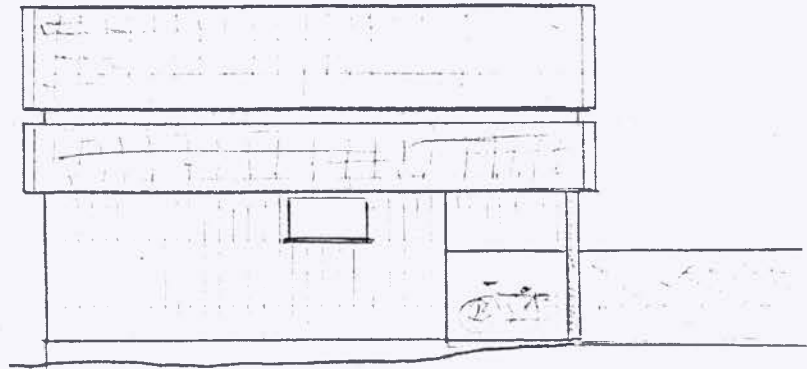


| | | |
|--------------------------------|------------|---------|
| BYGGHERRE: | MÅLESTOKK: | 18.4.79 |
| TORUNN ARNESEN og TOR GUERTSEN | 1:50 | TG |
| FLADBY SØNDKE GJERDRUM | | |

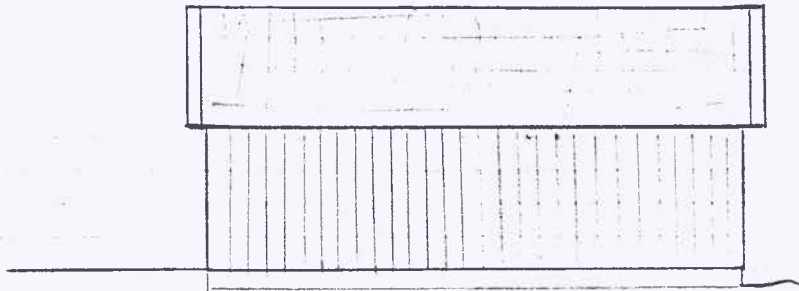
FASADE, NORD

TEGN NR 6

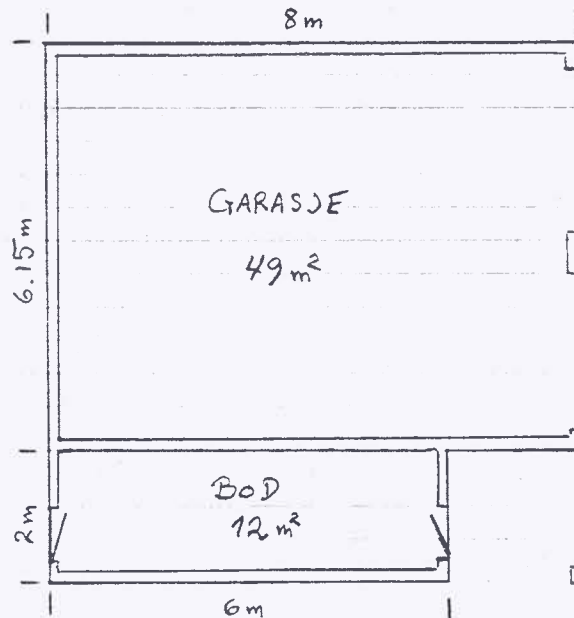
- ØST -



- VEST -

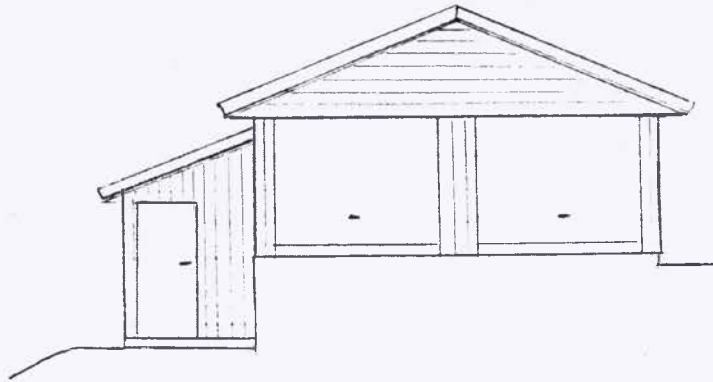


- GRUNNPLAN -

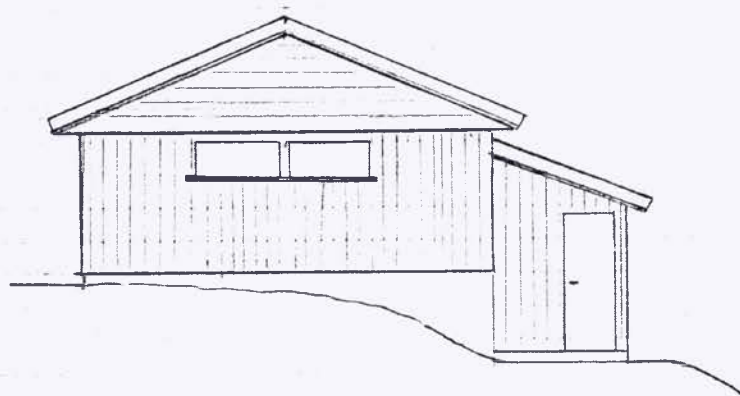


GARASJE + BOD MÅL 1:100
FLADBY S., GNR 34, BNR 7, GJERDRUM
TORUNN ARNESEN og TOR SJERTSEN
19/5 1987

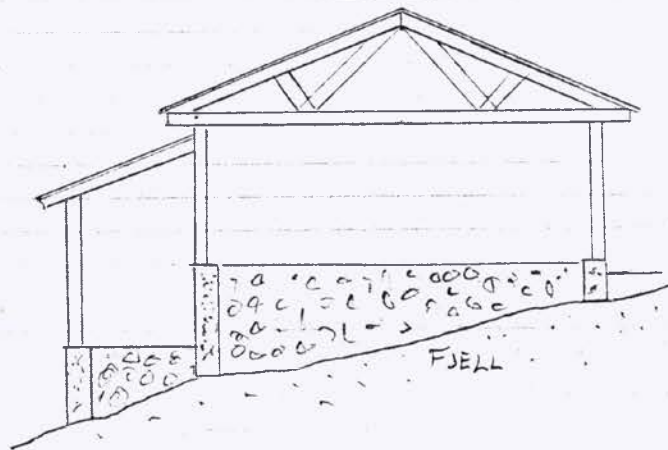
- NORD -



- SYD -



- SNITT -



GARASJE + BOD

MÅL 1:100

FLADBY SØNDRE, GNR 34, BNR 7
GJERDRUM

TORUNN ARNESEN og TOR GJERTSEN
19/5 1987

Nabolagsprofil

Flatbyvegen 22

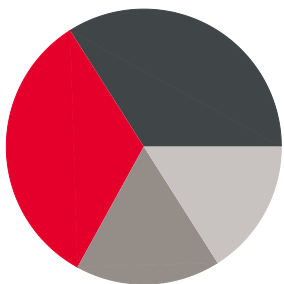
Offentlig transport

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| 🚏 Asmyr Linje 400, 400E | 22 min 🚶 1.7 km |
| 🚏 Frogner stasjon Linje R13 | 14 min 🚶 7.5 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 27 min 🚶 |

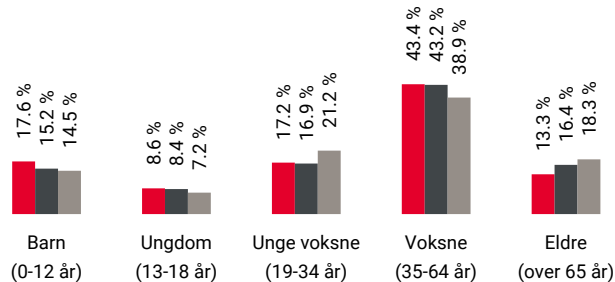
Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser | 8 min 🚶 4.4 km |
| Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser | 11 min 🚶 6.6 km |
| Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser | 8 min 🚶 4.8 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 18 min 🚶 12.7 km |
| Skedsmo videregående skole 1000 elever | 20 min 🚶 13 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| 📍 Grunnkrets: Brodal | 747 | 276 |
| 📍 Kommune: Gjerdrum | 6 989 | 2 943 |
| 📍 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-------------------|
| Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn | 8 min 🚶 4.8 km |
| Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn | 9 min 🚶 5 km |
| Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn | 11 min 🚶 6 km |

Dagligvare

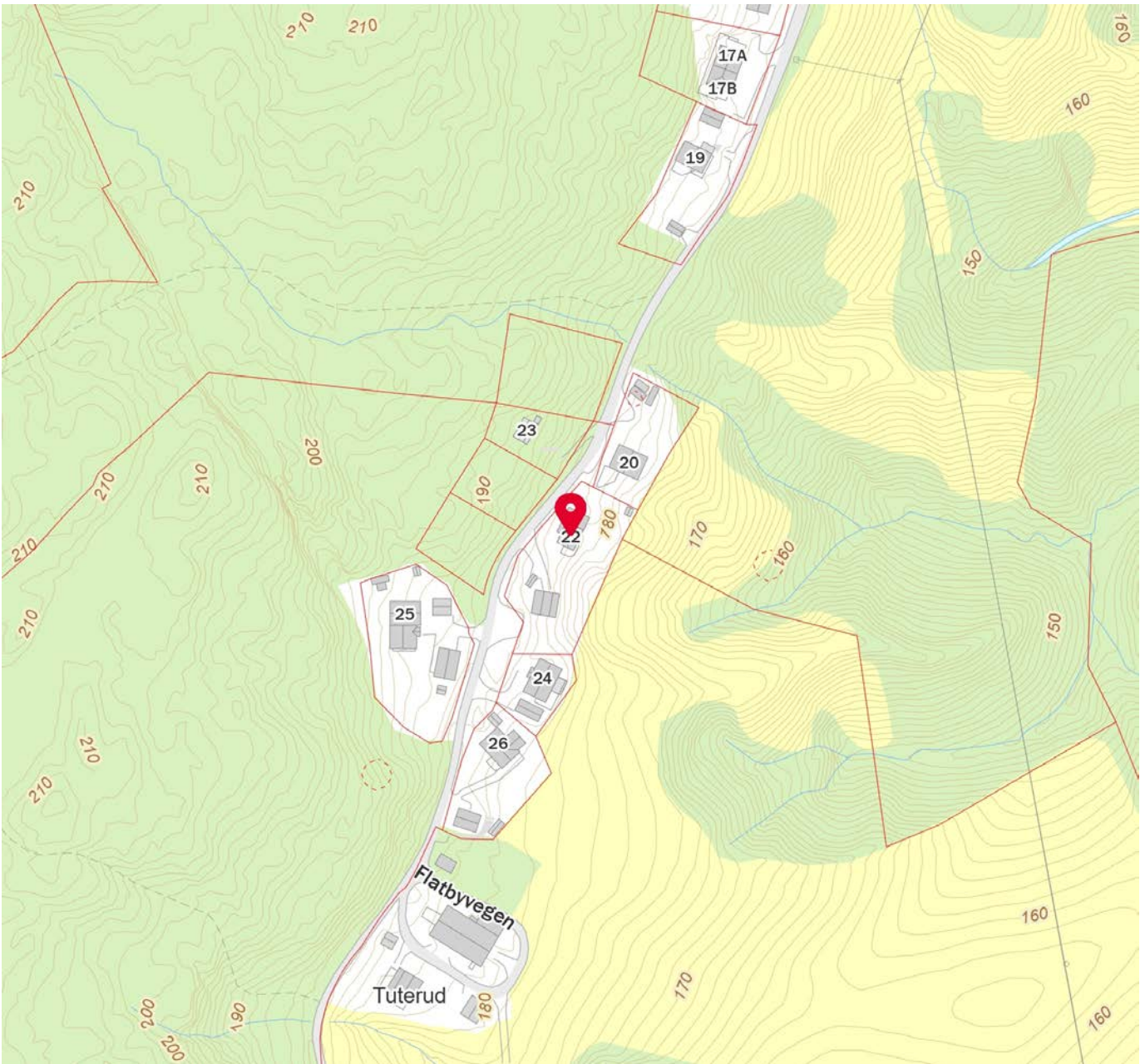
| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Gjerdrum PostNord | 7 min 🚶 4.1 km |
| Rema 1000 Ask Post i butik | 7 min 🚶 4.2 km |

Sport

| | |
|---|-------------------|
| ⚽ Gjerdrum barneskole Aktivitetshall | 8 min 🚶 4.4 km |
| ⚽ Gjerdrum Idrettspark Fotball | 9 min 🚶 4.8 km |
| 🏊 SPREK Gjerdrum | 7 min 🚶 |
| 🏊 Gjerdrum Fysioterapi og Trening | 9 min 🚶 |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Flatbyvegen 22
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre