



aktiv.

Ulvestufaret 2B, 2022 GJERDRUM

**Innholdsrik enebolig med attraktiv
og familievennlig beliggenhet |
Nydelige uteområder | Mulig kjøp
av tilleggstomt**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Kjetil Aamot
Lise Karine Lundgård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 246/293 kvm
Tomtstr.: 1145.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1206250173

Innholdsrik familiebolig i attraktivt område

Ulvestufaret 2B er en modernisert familiebolig med god planløsning over to etasjer. Boligen har lyse og romslige oppholdsrom, tidløst kjøkken, tre soverom, hobbyrom, kjellerstue, to bad, vaskerom og rikelig bodplass. Ute er det solrike plattinger, dobbelgarasje og lun, naturskjønn tomt.

Mulighet for kjøp av ekstra tomt på 807 kvm - et stort plussfor den som ønsker enda mer boltreplass.

Barnevennlig beliggenhet på Brådalsfjellet i Gjerdrum, med trygg skolevei og gangavstand til barnehager, butikker og servicetilbud i Ask. Romerikssåsen gir tilgang til tur, ski, slalåm, golfbane og badevann. I nærområdet planlegges også Oppvekstjordet – et nytt fellesområde for skole, barnehage, idrett og møteplasser, som vil løfte nærmiljøet. Les mer: gjerdrum.kommune.no/oppvekstjordet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	105
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 293 m²

TBA: 107 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 114 m² Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

1. etasje

BRA-i: 132 m² Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod, bad og soverom 1.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 m² Terrasse- og balkongareal

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Dobbel garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Målt takhøyde i 1. etasje fra 2,32m - 3,98m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.33m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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 bruksenheter.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1145.2 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde med opparbeidet gressplen og beplantning.

Beliggenhet

Ulvestufaret 2B ligger i et attraktivt område i Gjerdrum kommune, med kort avstand til både natur og byliv. Området er ideelt for barnefamilier, med flere skoler i nærheten, inkludert Gjerdrum barneskole som ligger kun 1,6 km unna, og Gjerdrum ungdomsskole som er 1 km fra eiendommen. For de yngste barna er Espira Brådalsfjellet barnehage en kort spasertur på 0,8 km.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Fjellgrinna bare 4 minutters gange fra eiendommen, hvor linje 400 og 400E passerer. Kløfta stasjon, som tilbyr togforbindelser med linje R13 og R13x, ligger 8,4 km unna og gir enkel tilgang til Oslo og Gardermoen.

For daglige innkjøp finner du Rema 1000 og Coop Extra innen kort avstand, kun 1,4 km fra boligen (3 minutter med bil / 17 minutters gange). I umiddelbar nærhet finnes også et rikt og variert fritidstilbud for barn og unge med blant annet kulturskole, fotball, håndball, innebandy, taekwondo, alpint, langrenn, skiskyting, orientering, terrengsykling, golf m.m.

Nærområdet byr på flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, perfekt for de som

ønsker å nyte naturen. Med en kombinasjon av praktiske fasiliteter og naturskjønne omgivelser, tilbyr Ulvestufaret 2B en ideell beliggenhet for en aktiv og komfortabel livsstil.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to plan i 1992, med et saltak tekket med takstein. Fundamentet er støpt til grunn, og grunnmuren er av pusset og malt LECA som fremstår i grei stand. Eiendommen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire, og ligger i et område med marin leire. Drenering og fuktsikring er plassert under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, men de drenende massene antas å fungere tilfredsstillende. Bygningens yttervegger er konstruert med tradisjonelt bindingsverk og har stående malt/beiset trepanel fra 1992, isolert etter eldre krav. Takkonstruksjonen er et valmtak tekket med tegltakstein fra 1992, med undertak av su-plater fra samme år, og konstruksjonen fremstår stabil. Takrenner og nedløp er i sort lakkert stål fra 1992. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, og det er målt retningsavvik/hellingsavvik lokalt på 10mm til 15mm. Vinduer og terrassedør har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass, produsert i 2017 og 2021. Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate er antatt produsert fra flere årganger, mens innvendige dører er malte profilerte dører fra 2017 og 2021. Eiendommen har flere uteområder, inkludert Terrasse 1 på 11m², en trapp, en balkong på 6m², en markplatting på 5m² og Terrasse 2 på 85m², alle oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk, samt en uteplass belagt med hellestein. En dobbel garasje ble oppført i 2025, med saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA og trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, samt elektrisk leddport og elbillader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Det ble målt forhøyde fuktverdier på gulv i bod i underetasjen, dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

- 1. Grunn og fundamenter - 1.3 Terrengforhold

Avvik: Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med

noe fall inn mot grunnmur stedvis.

- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: Det var ikke mulig å inspisere om det er luftespalte under ytterkledningen på fremsiden av boligen, da bedd og steiner ligger direkte inntil ytterkledningen.

- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: Små avflassing av maling på innsiden av vindskier.

- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: Søyler er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt.

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Enkelte dører i underetasje subber noe i karm og ytterdør i bod fremstår med mye bruksslitasje.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Mose på taksteinen.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Mangler snøfangere.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer halvparten enn sin forventet levetid.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Fuktskjolder på undertaket (su-platene).

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Teglskorstein og feieluke er innkledd på en eller flere sider i underetasjen.

- 5. Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Fuktskjolder på undertaket (su-platene).

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

- TBA - Terrasse 1

Avvik: Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt.

- TBA - Terrasse 1

Avvik: Motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen.

- TBA - Terrasse 2

Avvik: Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt.

- TBA - Terrasse 2

Avvik: Motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen.

- TBA - Terrasse 2

Avvik: Mangler rekkverk og håndrekke i trapp.

- TBA - Uteplass

Avvik: Stedvis løse heller.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i 1.etasje - 7.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Fliser og membran er fra 1992 og har passert mer enn sin forventet levetid.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i 1.etasje - 7.1.2 Overflate gulv

Avvik: Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Noe fliser med nivåforskjell i dusjsonen og stedvis lite flisefug.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i 1.etasje - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Ingen synlig mansjett under klemrist i sluk.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i 1.etasje - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i 1.etasje - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i underetasje - 7.2.2 Overflate gulv

Avvik: Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. 15mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i underetasje - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i underetasje - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran.

- 8. Kjøkken - 8.1 Kjøkken

Avvik: Ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt.

- 8. Kjøkken - 8.1 Kjøkken

Avvik: Kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje. Parkettgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten.

- 9. Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom - 9.1.2 Gulvets overflate

Avvik: Flisegulv i bod fremstår med mye malingsøl. Parkettgulv i gang har stedvis malingsøl, knirk o.l.

- 9. Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Forhøye fuktverdier på fliselagt gulv i bod.

- 10. VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Ingen synlig spalte under rørstokkskap i bod eller i garderobeskap.

- 10. VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: Plassering av varmtvannsbereder uten lekkasjesikring.

- 10. VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: OSO varmtvannsbereder fra 2015 er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

- 10. VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsbereder fra 1992 har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år.

- 10. VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Ikke balansert ventilasjon med varmegjenvinning i begge etasjer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) - Teglskorstein fra byggeår

Avvik: Ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing.

- 4. Tak - Peisovn i stue i 1.etasje

- 10. VVS - 10.4 Varmesentraler

Avvik: Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet.

- GARASJE / UTHUS

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: CFA

Beskrivelse: Alt av rørarbeider utført av fagfolk, samme med fliser.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Smøremembran bad i kjeller

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Søknad om bruksendring for bad i kjeller er sendt. Det var opprinnelig lagt opp for bad i kjeller (rørtilføring etc), men ikke realisert på byggetidspunktet. Dette ble senere realisert som planlagt

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: CFA

Beskrivelse: Alt av rørarbeider utført av faglært. Tilkobling til kloakk i 2017

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse: Nytt ventilasjonsanlegg satt inn 2014 etter lynnedslag. Arbeid utført av fagfolk

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El tilsyn 2019

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

Ja

Beskrivelse: LAder til elbil installer ca 2018. Installert av Genial Elektro

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

Ja

Beskrivelse: Diverse mindre arbeider som terrasse. Har også satt inn ny utgangsdør samt terrassedør

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Dale Byggservice, Gjerdrum Byggservice m fl

Beskrivelse: Betydelig oppussing av eiendom siste 10 år. Større arbeider e i sin helhet utført av håndverkere / tømrerselskaper. Mindre arbeider med egeninnsats, se over. Hovedsakelig er dette andretting av terrasser / rekkverk, mindre overflatearbeider og generelt vedlikehold

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

Ja

Beskrivelse: Bruksendring kjeller. Komplettering av bolig i henhold ti opprinnelige tegninger (bad, sov). I tillegg er garasje i kjeller konvertert til kjellerstue.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent september 2025

Kommentar fra selger: Relaterte dokumenter / kvitteringer / samsvarserklæringer etc samlet i egen fysisk boligmappe.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 132 kvm: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod og bad og soverom 1.

TBA 107 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 114 kvm: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom, entré/gang og soverom 3 og hobbyrom.

Dobbel garasje:

BRA-e 47 kvm: Dobbel garasje.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Bruksendring i underetasjen i 2025

2022:

- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 22,01,2022

2021:

- Nye vinduer i 2021
- Innvendige malte profilerte dører fra 2021
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 17,02,2021

2020:

- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 20.03.2020

2019:

- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 14,10,2019

2018:

- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 28.08.2018

2017:

- Nye vinduer i 2017
- Innvendige malte profilerte dører fra 2017
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
- Tilkobling til kloakk i 2017

2015:

- Oppført nytt bad i 2015 i underetasjen
- Bad fra 2015
- Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015
- Varmtvannsbereder er fra 1992/2015

2014:

- Anlegget ble sist fornyet i 2014 ventilasjonsaggregat
- Det elektriske anlegget ble installert i 1992/2014
- Nytt ventilasjonsanlegg satt inn 2014 etter lynnedslag

2013:

- Montert ny kjøkkeninnredning i 2013
- Gulv: Fliser på fliser med varmekabler fra 2013
- Vanninstallasjonen er fra 2013
- samsvarserklæring utført av Sæther Elektriske AS 03.03.2013

Radonmåling

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.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 077

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Målerleie: kr 506,00

Akonto vann: kr 3916,44

Ab vann fra 100 m2: kr 2818,88

Renovasjon husholdning: kr 4174,00

Gebyr branntils.: kr 368,00

Feiegebyr: kr 294,00

Totalt: kr 12077,32

I tillegg må det påberegnes avløpsgebyr. Dette er ikke stipulert fra kommunen.

Formuesverdi primær
Kr 1 316 538

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 266 153

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 46 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1990/5520-1/8 11.06.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 37 BNR: 28

Rett til vei over d.e. Må ikke være til hinder for skogsdrift.

1990/5521-1/8 11.06.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 37 BNR: 6

Rett til vei over d.e.. Må ikke være til hinder for skogsdrift.

2018/1266365-1/200 13.09.2018

21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 37 BNR: 235

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: GJERDRUM KOMMUNE

ORG.NR: 864 949 762

2018/1266365-2/200 13.09.2018

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 37 BNR: 235

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring i bærende konstruksjon datert 17.09.2025 gjelder deler av underetasje bruksendres til soverom og kjellerstue samt bruksendring fra tidligere garasje til kjellerstue i underetasje. Fasade endres ved at garasjeport erstattes med nytt vindu.

For opprinnelig bolig foreligger det midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 02.07.92 hvor følgende arbeider er anmerket som gjenstående:

1. Feieluke må monteres for begge pipeløp.
2. Røkrør mellom pipe og vedovn må monteres.
3. Høydeforskjell mellom utgang terrasse og terreng må utjevnes med trapp eller regulering av terreng.
4. Frisiktsonen ved avkjøringen til Brodalsvegen må ryddes for å få tilstrekkelig sikt. Dette gjelder spesielt i sørlig retning fra avkjøringen. Jfr. pkt. 5 i byggetillatelsen (datert

30.09.91)

NB! Sandfilteranlegget godkjennes midlertidig. Teknisk etat vil følge opp med kontroll av renseseffekt. Dersom anlegget ikke fungerer som forutsatt, må byggherren påregne å skifte ut anlegget med et minirensesanlegg som er godkjent. Jfr. pkt. 3 i byggetillatelsen.

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.

For garasje er det gitt ramme- og igangsettingstillatelse i 2018. Det er ikke mottatt ferdigattest eller ferdigmelding for garasje og det kan således ikke bekreftes at denne er lovlig tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1992.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Brådalsfjellet, B1, Brådalssvingen (plan-ID 200102). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 26.09.2001

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2012 - 2024, ikrafttredelse 09.05.2012. Et delareal på 27 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 1118 kvm er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Det er flere pågående arealplaner i området. Dette gjelder forslag til ny kommuneplanens arealdel 2025-2037 (KP2020-2032), og igangsatt detaljregulering for Knipliahagan (202403) og Oppvekstjordet (202405). I tillegg er en detaljreguleringsplan for Fjellgrinda (201801) registrert som overstyrt.

For mer informasjon om planene for Oppvekstjordet: <https://>

www.gjerdrum.kommune.no/aktuelt/stor-interesse-for-oppvekstjordet/

Eiendommen berøres av hensynssone H910, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde. I kommuneplanen er det også en faresone for kraftlinje (H370_1) i nærheten av eiendommen.

På nedsiden av eiendommen ligger en utskilt tomt. Det er muligheter for å kjøpe med denne tomten. Bebyggelse av denne tomten 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (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))

213 850 (Omkostninger totalt)

229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 732 550 (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 213 850

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

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

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

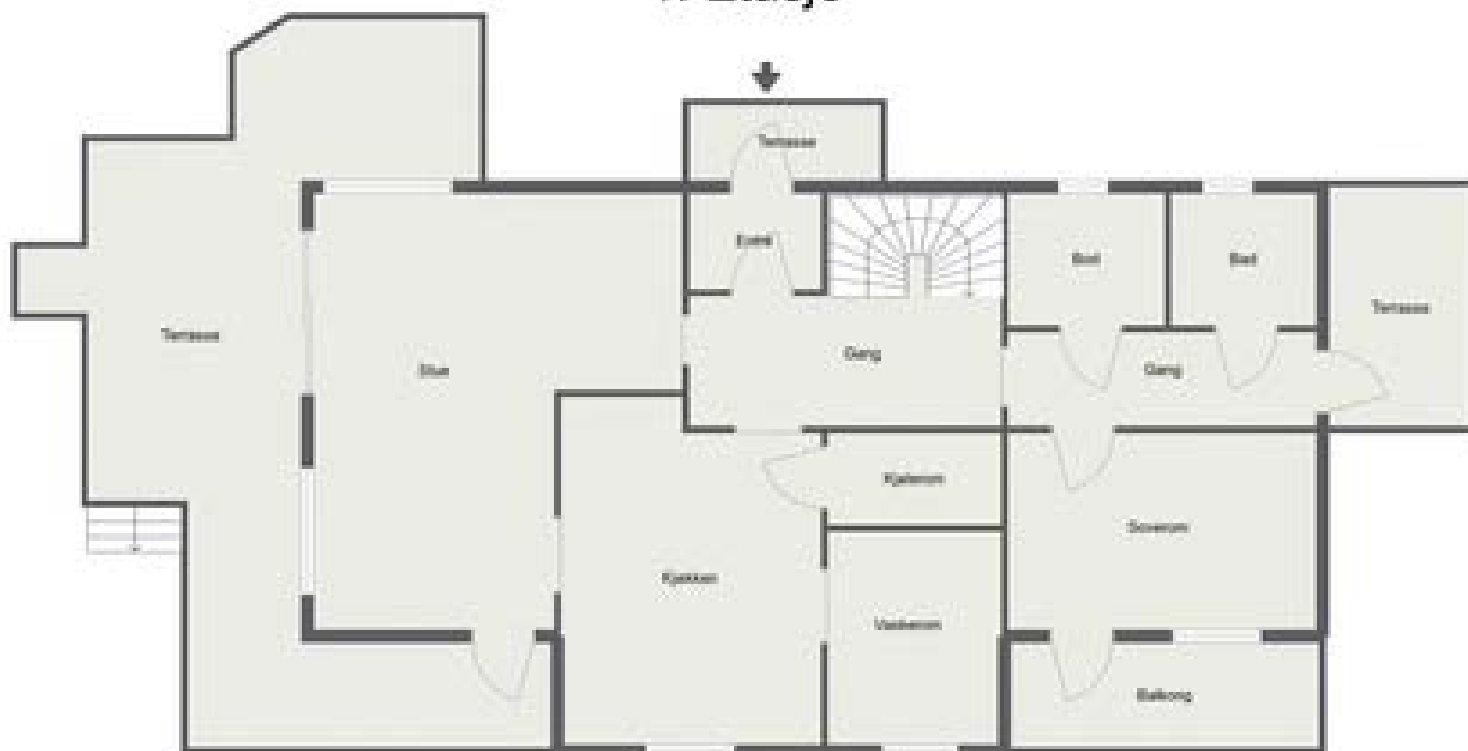
Salgsoppgavedato

01.10.2025





1. Etasje



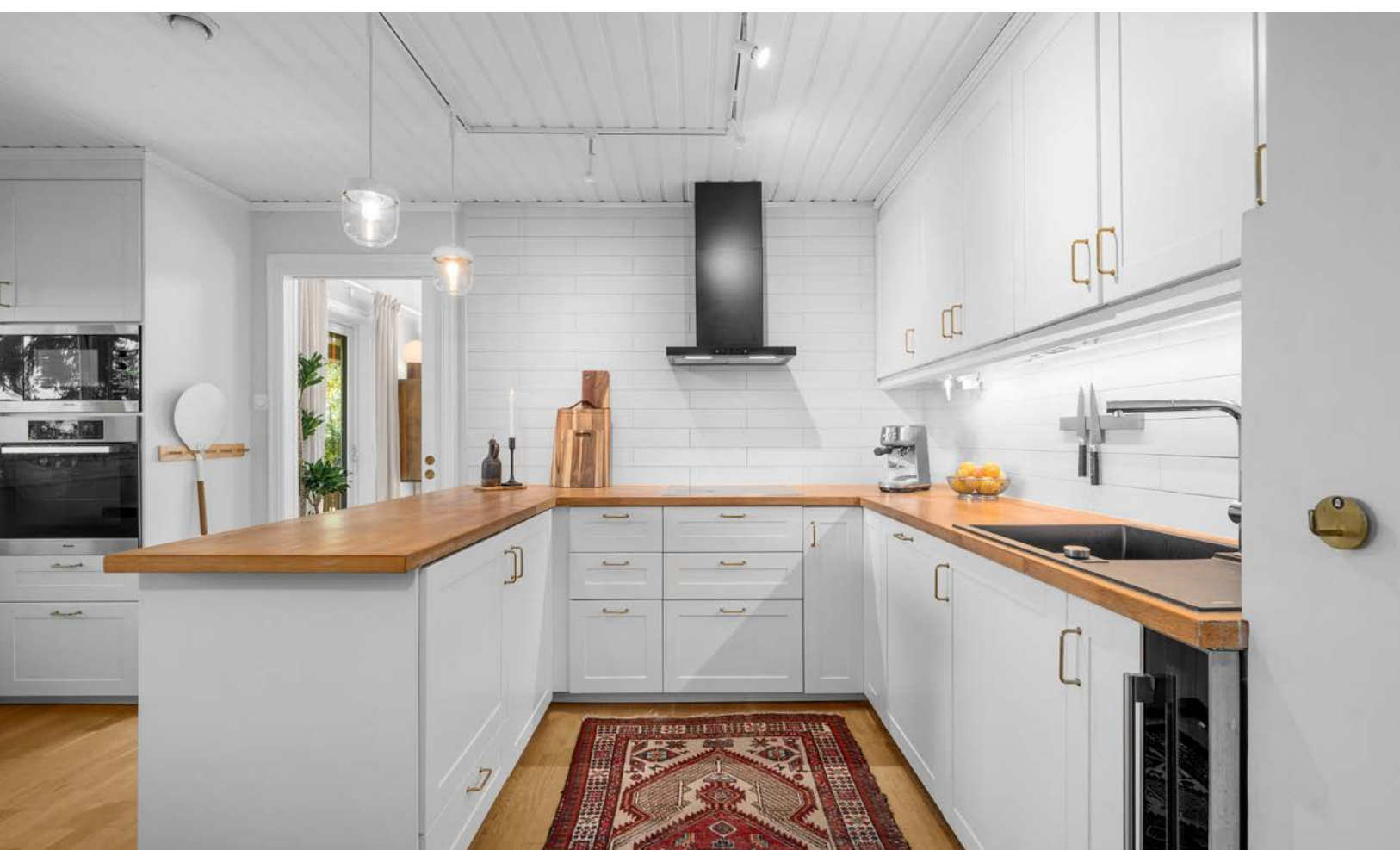
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.













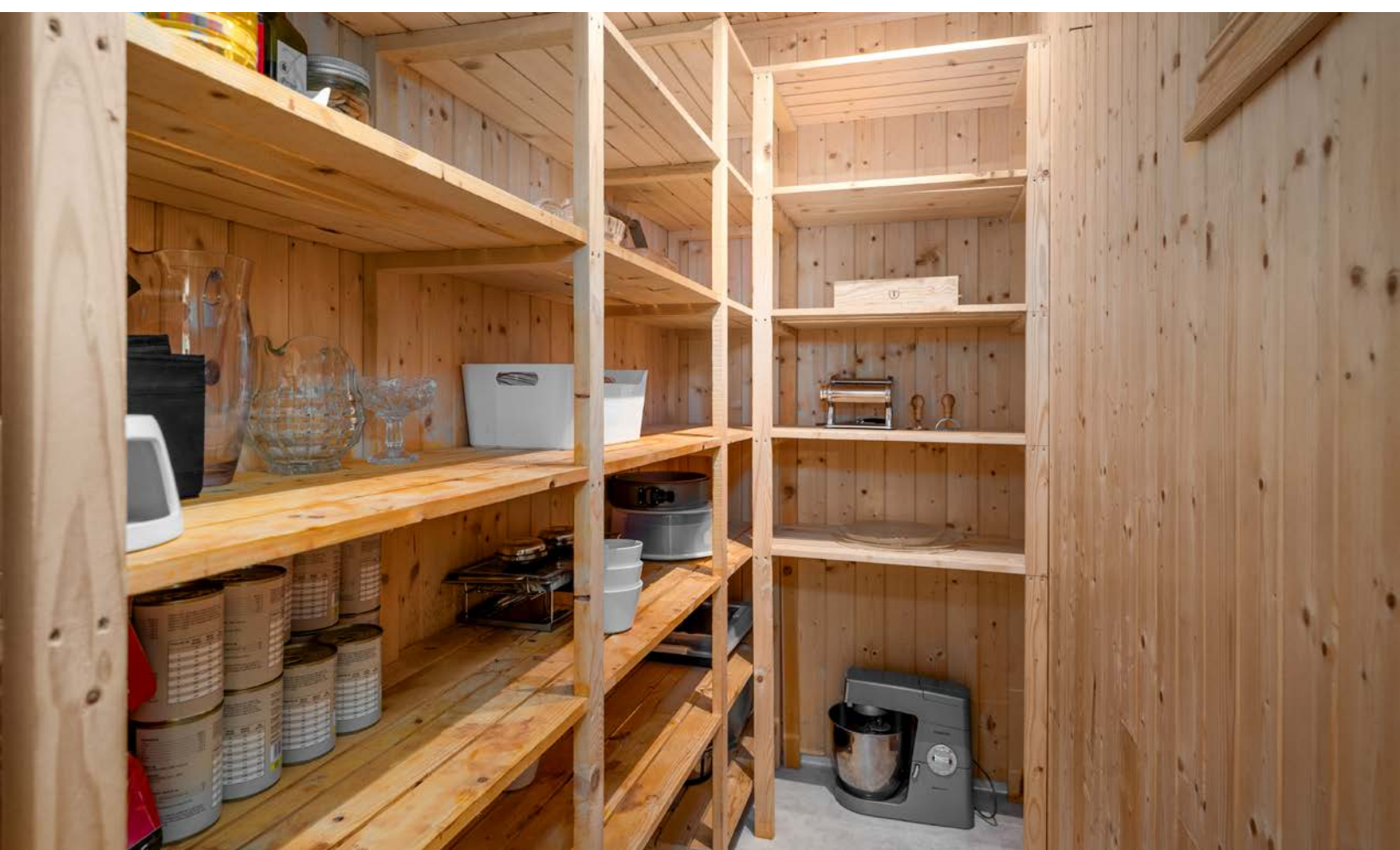






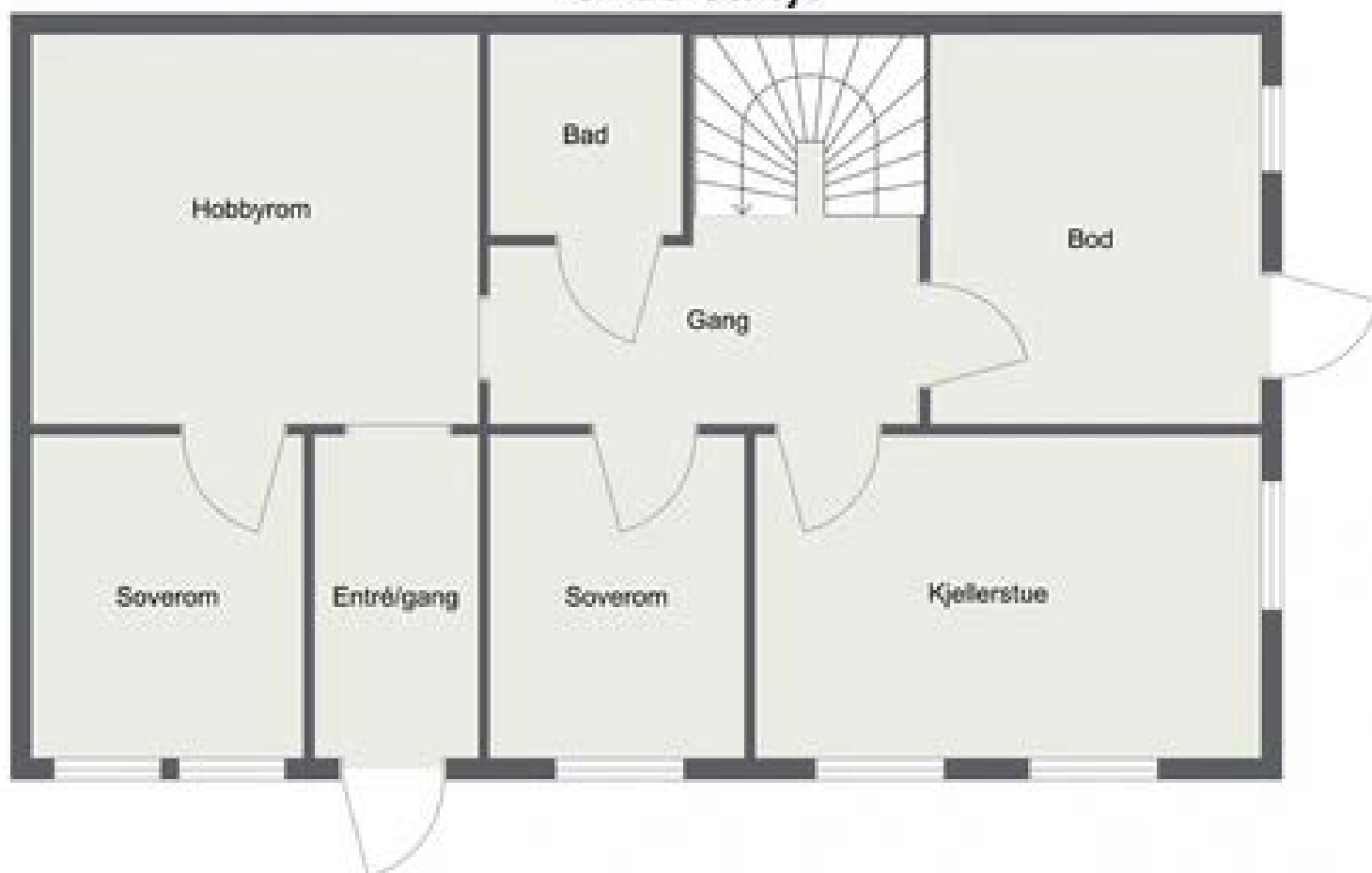








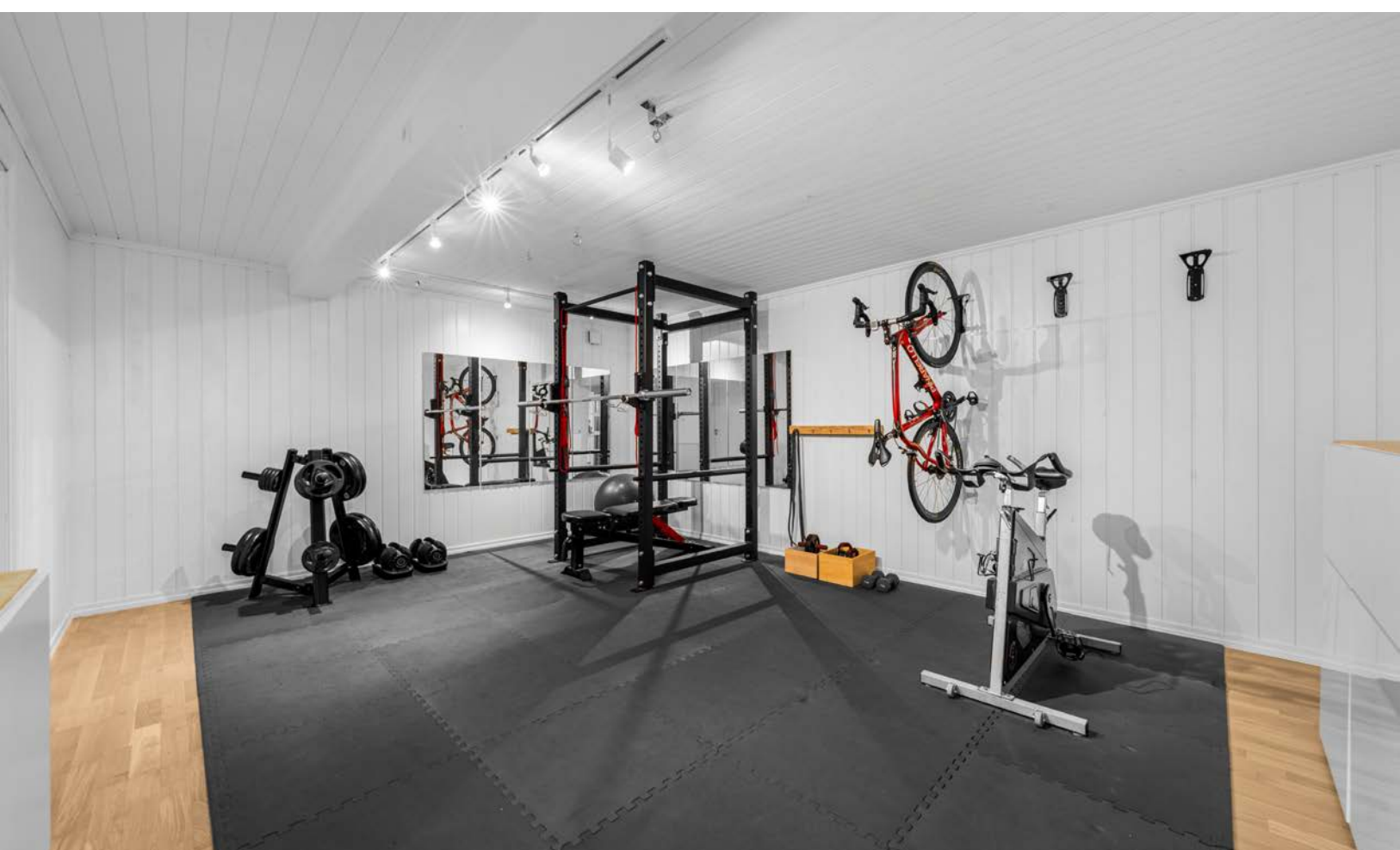
Underetasje



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













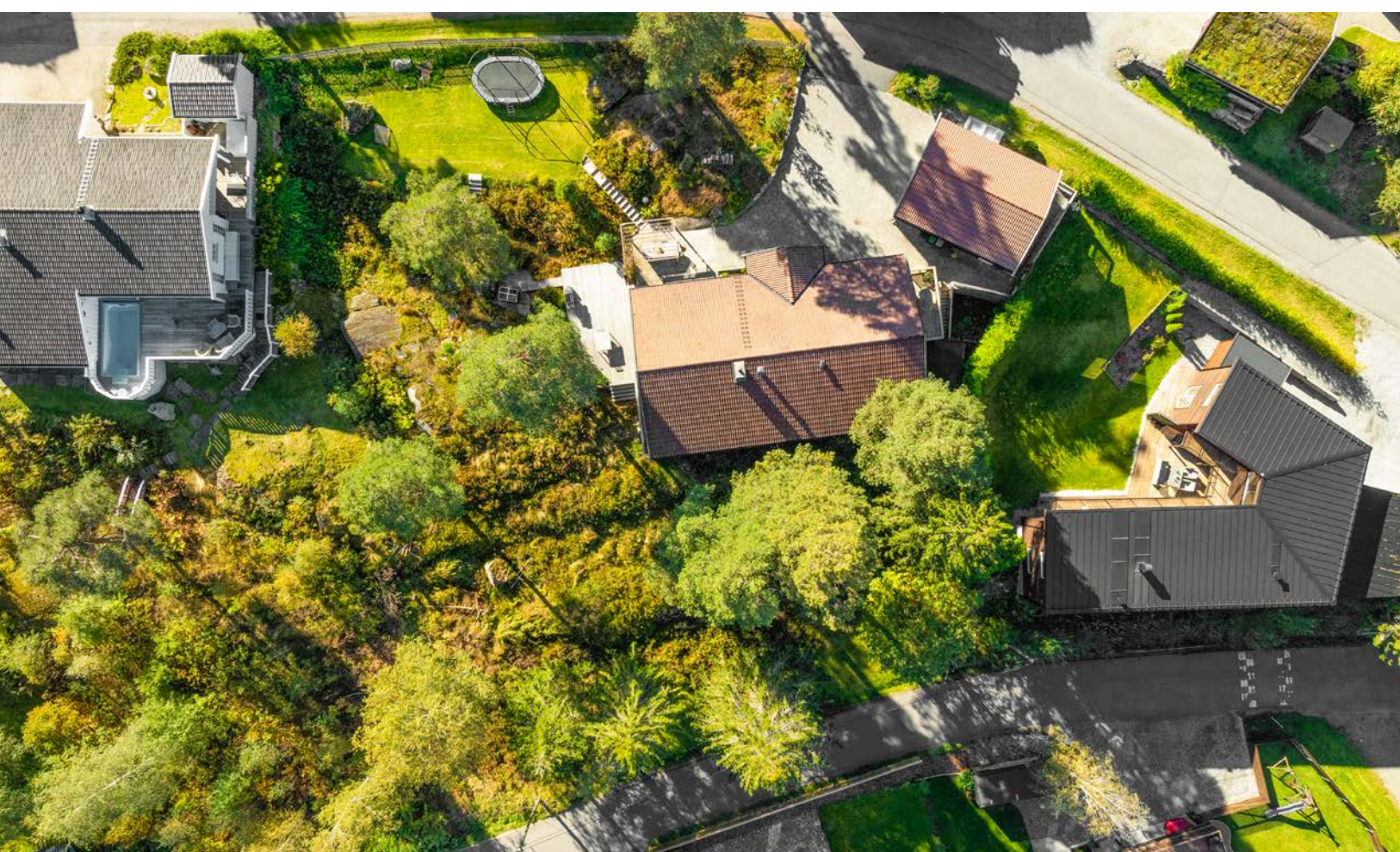








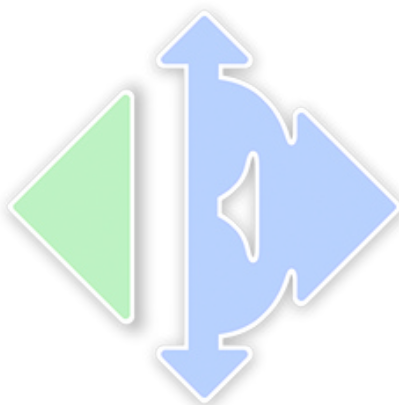






Vedlegg

Enebolig
Ulvestufaret 2 B
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Kjetil Aamot og Lise Karine Lundgård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1145 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende og LNFR Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 230,22 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1992

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

18.09.2025

Overskyet/regn og 13 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

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

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Kjetil Aamot og Lise Karine Lundgård

Tilstede under befaringen:

Kjetil Aamot

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde med opparbeidet gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1992. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré og på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.09.2025
- Egenerklæringsskjema 11.09.2025 og 25.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.09.2025
- Salgsoppgave med verdi - og lånetakst 07.02.2013
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 28.08.2018, 22.01.2022, 14.10.2019, 20.03.2020 og 17.02.2021
- Samsvarserklæring utført av Sæther Elektriske AS 03.03.2013
- Tillatelse til tiltak bruksendring og fasadeendring 15.09.2025
- Tilsynsrapport 20.04.2019
- Ferdigattest endring av kjelleretasje 17.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 02.07.1992

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur, malt gips, fliser, ubehandlet trepanel, tapet og malte MDF plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett, fliser, microsement og vinylbelegg.

Underetasje vegger: Malt mur, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Underetasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod og soverom 1:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det er merker etter gamle veggfester og bilder som er å forventet utifra alder og bruk. TG1

Vegger, tak/himlinger og gulv på vaskerom fremstår som fra byggeår med bruksslitasje, sprekk i vinylbelegg ved terskel, merker på vegger og i tak/himling. TG2

Gulv i øvrige rom fremstår i grei stand, det er små fuktmerker i parkettskjøter, små hakk i microsementen i entre og stedvis knirk. TG2
Det er fliser med bom og sprekk under i mellomgang i 1.etasje. TG2

Trapp med lakkert rekkverk og sidevanger og laminerte trinn.

Trappen fremstår i grei stand, men enkelte trinn har knirk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfældige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang på 15mm.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bruksendring i underetasjen i 2025
- Montert ny garasje i 2025
- Oppført nytt bad i 2015 i underetasjen
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2013
- Nye vinduer i 2017 og 2021

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 m²	S-Rom m²
1.etasje	132			107		
Underetasje	114					
SUM BYGNING	246	0	0	107		
SUM BRA	246					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		47				
SUM BYGNING	0	47				
SUM BRA	47					

BRA-i:

246m².

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

Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

BRA-e:

47m².

1.etasje: Dobbel garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-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: 246m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

BRA-e: 47m².

1.etasje: Dobbel garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 293m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.
1.etasje: Dobbel garasje.

TBA: 107m².

1.etasje: Terrasse 1, balkong, markplattning og terrasse 2.

P-rom: 221m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, mellomgang, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

S-rom: 25m².

1.etasje: Kjølerom og bod.
Underetasje: Bod.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2,32m - 3,98m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.33m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2025, garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og elbillader.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Det er små setningssprekker i garasjedekket og det ble måt noe forhøyde fuktverdier på garasjedekket.

Ellers fremstår garasjen i god stand.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår fremstår i grei stand. TG1

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innsiden av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det ble målt forhøyde fuktverdier på gulv i bod i underetasjen, dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1992 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å inspisere om det er luftespalte under ytterkledningen på fremsiden av boligen, da bedd og steiner ligger direkte inntil ytterkledningen. Dette kan medføre at fukt fra bakken får lettere tilgang til konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for råte og skader på treverket. Det anbefales å fjerne steiner og jord inntil kledningen, slik at eventuell lufting kan kontrolleres og konstruksjonen får nødvendig beskyttelse mot fukt, se vedlagt bilde. TG2 Dette er ikke en anbefalt løsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er små avflassing av maling på innsiden av vindskier. TG2

Søyler er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2017 og 2021.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra flere åranger.

Innvendige malte profilerte dører fra 2017 og 2021.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte dører i underetasje subber noe i karm og ytterdør i bod fremstår med mye bruksslitasje. TG2 Ellers fremstår innedører og ytterdører i god stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak tekket med tegltakstein fra 1992.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

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

Det er noe mose på taksteinen og yttertaket har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2

Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1992.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer halvparten 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.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med tegltakstein og undertak med su-plater fra 1992.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår.

Skorsteinen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

På befaringdagen ble det avdekket at teglskorstein og feieluke er innkledd på en eller flere sider i underetasjen. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i gang inn til innredet rom i 1.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. TG2

Peisovn i stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i bod i 1.etasje.

Befaring ble tatt fra loftet, med gangbart gulv på deler av loftet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er inspisert fra den gangbare delen av loftet.

Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Terrasse 1 på 11m2 med adkomst via gang i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Trapp i trekonstruksjon med ubehandlet trinn og rekkverk.

Trappen er bratt og smal, trappen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Balkong på 6m2 med adkomst via soverom i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er tørrsprekker, avflassing av beis på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Markplattning i inngangspartiet på 5m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

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

Terrasse 2 på 85m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2

Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det mangler rekkverk og håndrekke i trapp. TG2

Uteplass belagt med hellestein antatt fra byggeår.

Det stedvis løse heller. TG2

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

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



7. Våtrom**7.1 Bad i 1.etasje****TG 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 eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1992 med noe nyere innredning inneholder:

- Dusjnisje med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og svingbare glassdør.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer. (Fra nyere dato)
- WC med innebygd susterne. (Fra nyere dato)
- Vegghengt speilskap med lys.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser og membran er fra 1992 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser på fliser med varmekabler fra 1992 og 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Det er noe fliser med nivåforskjell i dusjsonen og stedvis lite flisefug. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv 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.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992

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.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

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

Det ble ikke foretatt hullboring, da det ble fuktmålt inne i rørstokkskap inne i bod. Det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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



7.2 Bad i underetasje

TG 1 7.2.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd susterne.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Kravet til fall var 25mm til sluk. Ellers fremstår gulvfliser i grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv 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.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang under trapp) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 11.7 vekt-%. TG1

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv 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.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt komposittvask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder, og parkettgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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 plater er 6 - 10 år.

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

9. Rom under terreng

9.1 Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt mur, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1

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

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

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

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

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

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er 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.

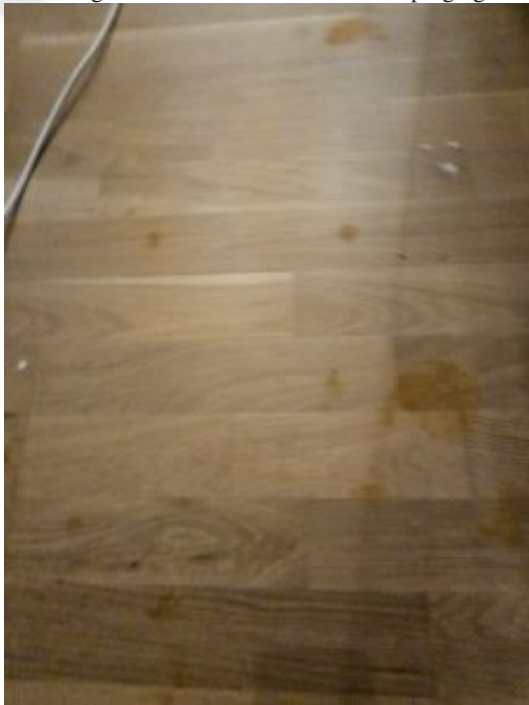
Underetasje gulv: Parkett og fliser.

Flisegulv i bod fremstår med mye malingsøl og parkettgulv i gang har stedvis malingsøl, knirk o.l. TG2

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

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

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

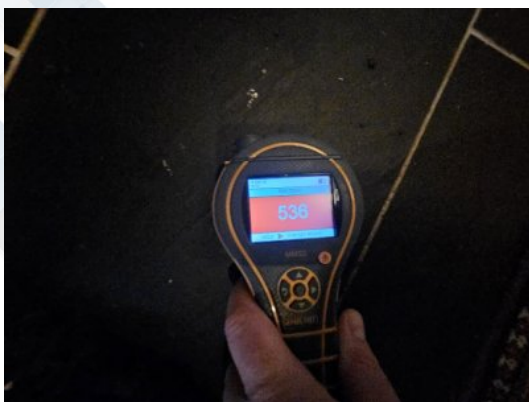
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Det ble fuktsøkt på pusset LECA vegger i bod, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på fliselagt gulv i bod, hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, Dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ellers ble det fuktsøkt normale fuktverdier på resterende gulv i underetasjen.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992 og 2017

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygget systerne på begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekrans plassert i bod i underetasjen og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekrans. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er ingen synlig spalte under rørstokkskap i bod eller i garderobeskap. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

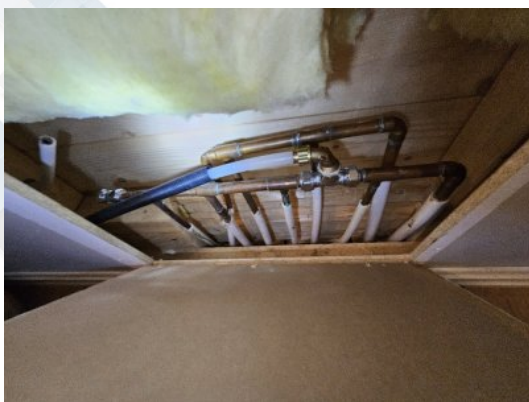
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992/2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv fra 1992 og OSO varmtvannsbereder fra 2015 plassert i garderobeskap.

Plassering av varmtvannsbereder uten lekkasjesikring er ikke en godkjent løsning, TG2

OSO varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Varmtvannsbereder fra 1992 er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Merknader: Utsifting/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 åranger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré og på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe, panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn 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 skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992

Det var rengjort i 2024

Anlegget ble sist fornyet i 2014 ventilasjonsaggregat

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i 1.etasje, naturlig ventilering via vegggluker i underetasjen, naturlig avtrekker på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og filterbytte ved ett eierskifte.

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.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 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 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992/2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 28.08.2018, 22.01.2022, 14.10.2019, 20.03.2020 og 17.02.2021, samsvarserklæring utført av Sæther Elektriske AS 03.03.2013 og tilsynsrapport 20.04.2019.

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 mangler brannalarm/røykvarsler i underetasjen, hjemmelshaver opplyser om at dette skal monteres før salg.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Alt av rørarbeider utført av fagfolk, samme med fliser.
- Søknad om bruksendring for bad i kjeller er sendt. Det var opprinnelig lagt opp for bad i kjeller (rørtilføring etc), men ikke realisert på byggetidspunktet. Dette ble senere realisert som planlagt.
- Alt av rørarbeider utført av faglært. Tilkobling til kloakk i 2017
- Nytt ventilasjonsanlegg satt inn 2014 etter lynnedslag. Arbeid utført av fagfolk
- El tilsyn 2019
- Lader til elbil installer ca 2018. Installert av Genial Elektro
- Diverse mindre arbeider som terrasse. Har også satt inn ny utgangsdør samt terassesdør
- Betydelig oppussing av eiendom siste 10 år. Større arbeider i sin helhet utført av håndverkere / tømrerselskaper. Mindre arbeider med egeninnsats, se over. Hovedsakelig er dette andretting av terrasser - Rekkverk, mindre overflatearbeider og generelt vedlikehold
- Bruksendring kjeller. Komplettering av bolig i henhold til opprinnelige tegninger (bad, sov). I tillegg er garasje i kjeller konvertert til kjellerstue.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det gjøres oppmerksom på at det ble målt forhøyde fuktverdier på gulv i bod i underetasjen, dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å inspisere om det er luftespalte under ytterkledningen på fremsiden av boligen, da bedd og steiner ligger direkte inntil ytterkledningen. Dette kan medføre at fukt fra bakken får lettere tilgang til konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for råte og skader på treverket. Det anbefales å fjerne steiner og jord inntil kledningen, slik at eventuell lufting kan kontrolleres og konstruksjonen får nødvendig beskyttelse mot fukt, se vedlagt bilde. TG2 Dette er ikke en anbefalt løsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små avflassing av maling på innsiden av vindskier. TG2 Søyler er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte dører i underetasje subber noe i karm og ytterdør i bod fremstår med mye bruksslitasje. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer halvparten enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres. På befaringsdagen ble det avdekket at teglskorstein og feieluke er innkledd på en eller flere sider i underetasjen. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i gang inn til innredet rom i 1.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Terrasse 1: Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2 Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Trapp: Trappen er bratt og smal, trappen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Balkong: Det er tørrsprekker, avlassing av beis på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Markplattung: Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Terrasse 2: Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2 Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Det mangler rekkverk og håndrekk i trapp. TG2 Det stedvis løse heller. TG2
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser og membran er fra 1992 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er noe fliser med nivåforskjell i dusjsonen og stedvis lite flisefug. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Kravet til fall var 25mm til sluk.
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder, og parkettgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.2	Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom. Gulvets overflate
	Flisegulv i bod fremstår med mye malingsøl og parkettgulv i gang har stedvis malingsøl, knirk o.l. TG2
9.1.3	Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom. Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på fliselagt gulv i bod, hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, Dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn .
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er ingen synlig spalte under rørstokkskap i bod eller i garderobeskap. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Plassering av varmtvannsbereder uten lekkasjesikring er ikke en godkjent løsning, TG2 OSO varmtvannsbereder fra 2015 er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11. Varmtvannsbereder fra 1992 er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i begge etasjer, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i underetasjen. Det anbefales rens av avtrekkskanaler og filterbyte ved ett eierskifte.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250173	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Karine Lundgård	Kjetil Aamot
Gateadresse	
Ulvestufaret 2B	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250173

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørarbeider utført av fagfolk, samme med fliser.
Arbeid utført av	CFA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Smøremembran bad i kjeller
-------------	----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søknad om bruksendring for bad i kjeller er sendt. Det var opprinnelig lagt opp for bad i kjeller (rørtilføring etc), men ikke realisert på byggetidspunktet. Dette ble senere realisert som planlagt
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rørarbeider utført av faglært. Tilkobling til kloakk i 2017
Arbeid utført av	CFA

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt ventilasjonsanlegg satt inn 2014 etter lynnedslag. Arbeid utført av fagfolk
Arbeid utført av	Husker ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ei tilsyn 2019
-------------	----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	LÅder til elbil installer ca 2018. Installert av Genial Elektro
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Diverse mindre arbeider som terrasse. Har også satt inn ny utgangsdør samt terassesdør

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Betydelig oppussing av eiendom siste 10 år. Større arbeider e i sin helhet utført av håndverkere / tømmersekskaper. Mindre arbeider med egeninnsats, se over. Hovedsakelig er dette andretting av terrasser / rekkverk, mindre overflatearbeider og generelt vedlikehold

Arbeid utført av

Dale Byggservice, Gjerdrum Byggservice m fl

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring kjeller. Komplettering av bolig i henhold til opprinnelige tegninger (bad, sov). I tillegg er garasje i kjeller konvertert til kjellerstue.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent september 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250173

Tilleggskommentar

Relaterte dokumenter / kvitteringer / samsvarserklæringer etc samlet i egen fysisk bolignappe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Lundgård	380b7ef40914b734f0e5e 478b82ae1a19404892f	25.09.2025 11:36:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Aamot	0af373f60e5ca3db94d4b c9e7c3fb4a02729d47c	11.09.2025 06:51:05 UTC	Signer authenticated by One time code

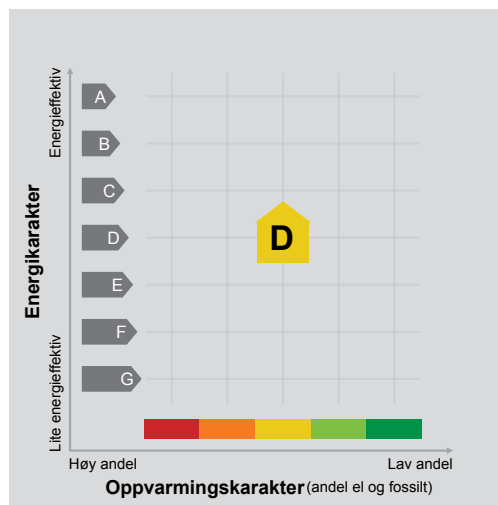
Document reference: 1206250173

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

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300682301
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-167937
Dato	12.09.2025



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

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

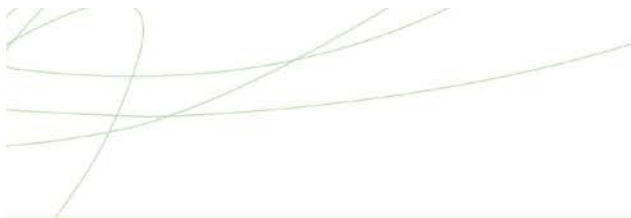
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 246
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

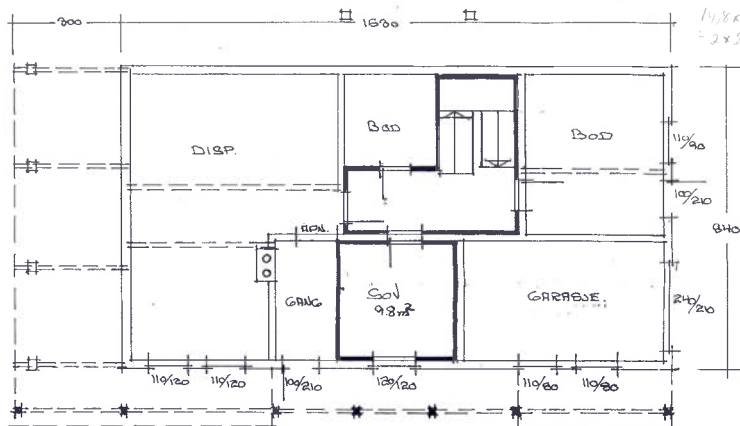
Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

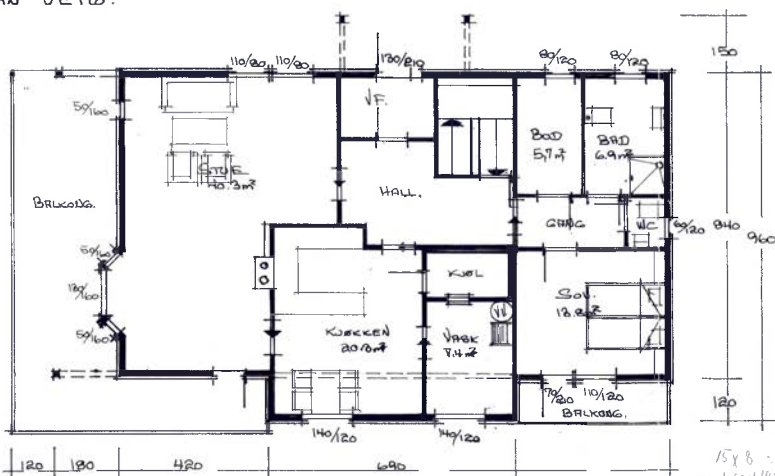
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

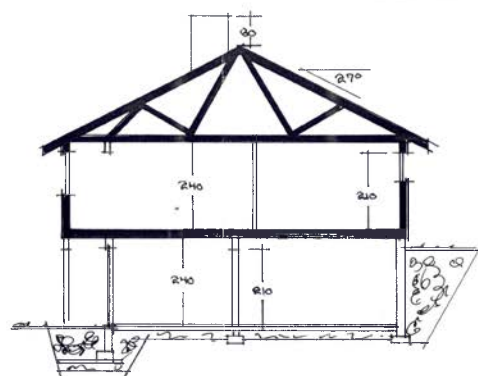
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



PLAN UETG.



PLAN I ETG.



SNITT.

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 0103/92
SIGN.: 1/6

BRA I ETG. 129
I ETG. 95
TOTAL: 224

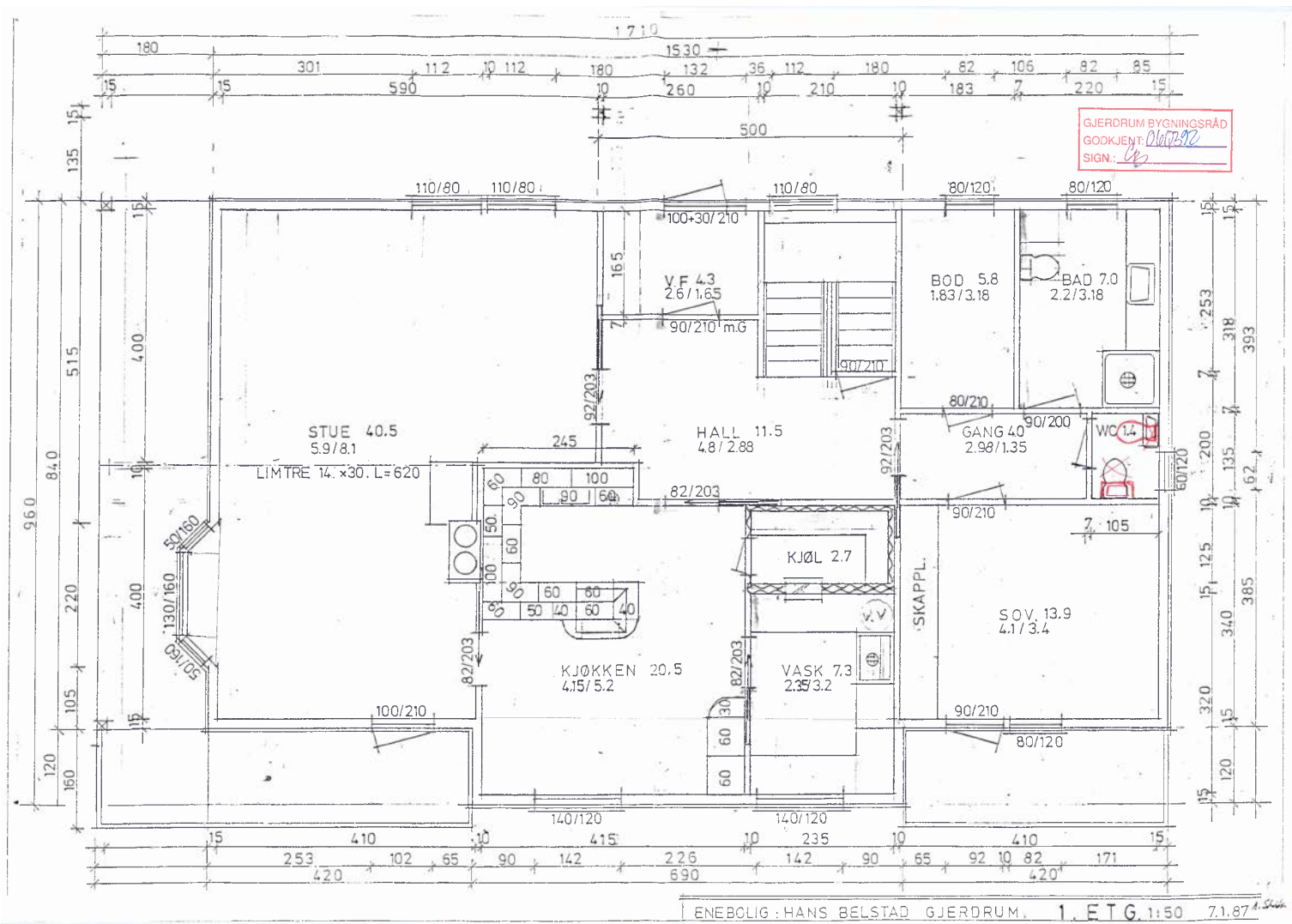
BYGGHERR: HANS BELOTTAD.

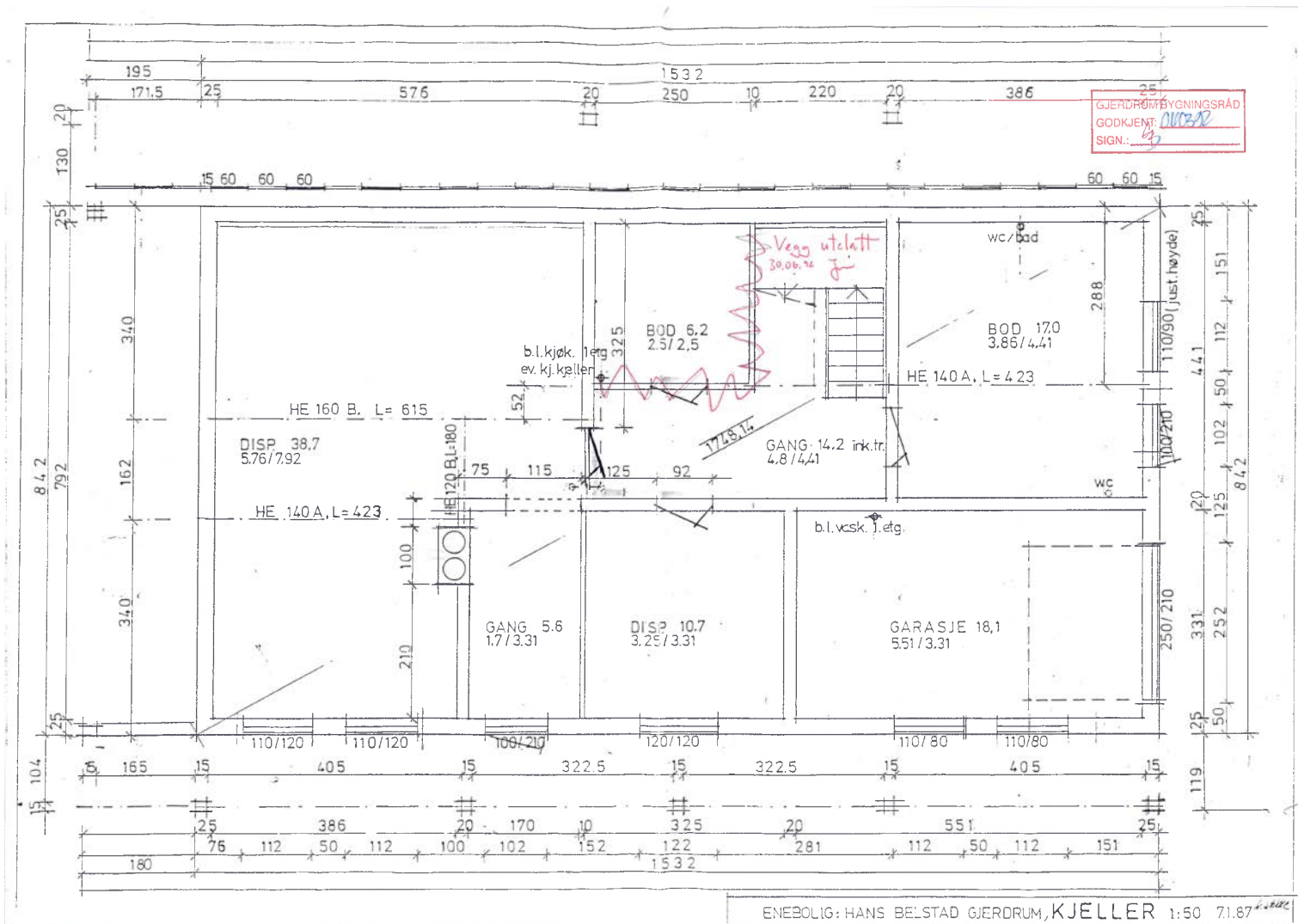
BYGGEPASS: HYTTEVEIEN.

GNR. 37 BNR. 46

GJERDRUM KOMMUNE.

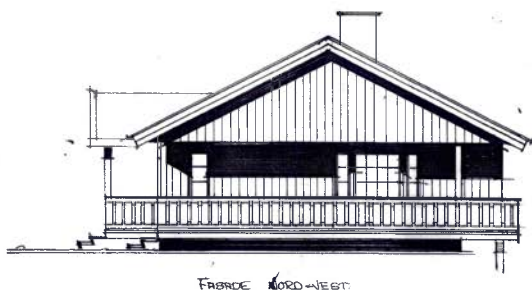
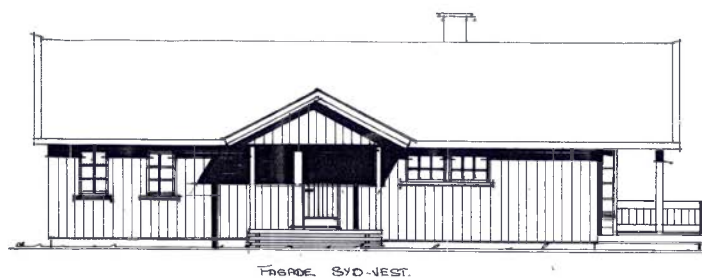
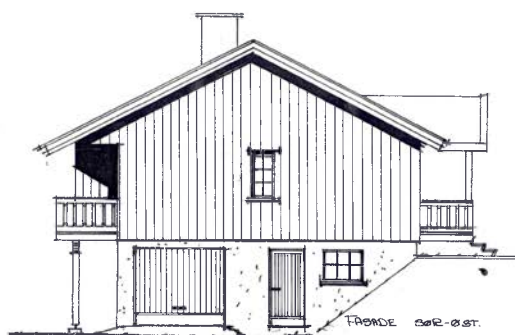
TEGN. 5/2-92 K.C. M 1:100.



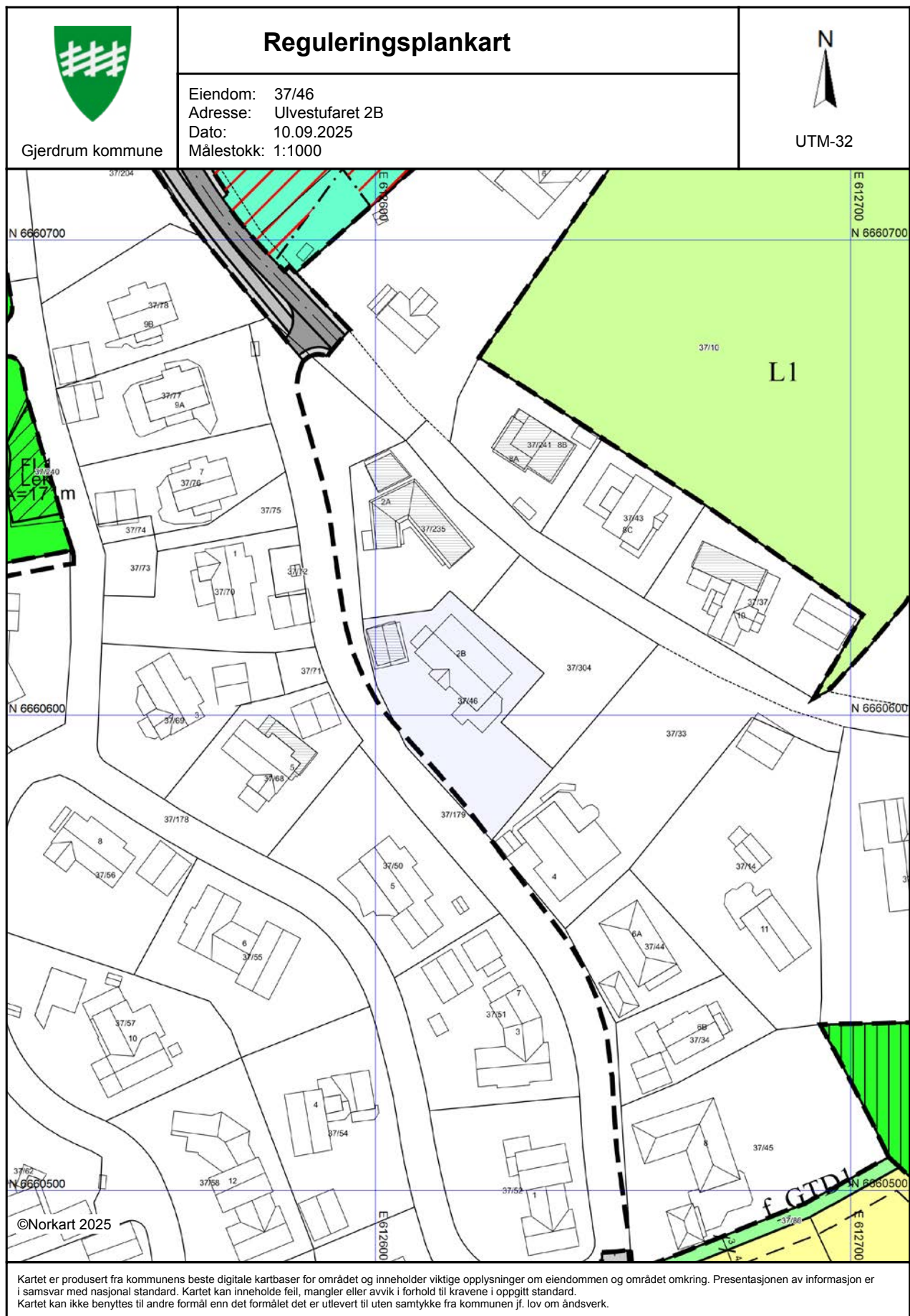


ENEBOLIG: HANS BELSTAD GJERDRUM, KJELLER 1:50 7.1.87

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
 GODKJENT: 01/03/92
 SIGN: *[Signature]*



BYGGERE: HANS BELSTAD
 BYGGERE: HYTEVÅREN.
 GJERDRUM.
 GNR. 37 BNE. 46
 TEGN. 5/2-92 KC M1:100.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Privat veg
-  Golfbane
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Blågrønnstruktur
-  Turdrag
-  Friområde
-  Landbruksformål
-  LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 3230 - 37/46//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 145,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6660596,16	Øst	612612,74
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6660588,72	612637,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,74			
2	6660598,49	612626,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,59			
3	6660608,8	612635,49	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,72			
4	6660621,79	612620,47	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,86			
5	6660626,16	612615,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	6,48			
6	6660622,13	612611,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,59			
7	6660620,2	612597,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,66			
8	6660617,53	612597,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,68			
9	6660606,33	612600,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,52			
10	6660593,36	612606,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,40			
11	6660573,69	612624,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,68			

Kommune

GJERDRUM KOMMUNE
2022 GJERDRUM

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Kjell Tore Moe
Furuvn. 5
2022 Gjerdrum

Byggherre (navn, adresse)

Elsie og Hans Belstad
Brodalsvegen/Hyttevegen
2022 Gjerdrum

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hyttevegen	37	46		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art
25.02.92	Nybygg	Enebolig
Behandling/vedtak		Vedtak dato
Bygningssjefen		06.03.92

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigstillelse må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Feieluke må monteres for begge pipeløp.
2. Røkrør mellom pipe og vedovn må monteres.
3. Høydeforskjell mellom utgang terrasse og terreng må utjevnes med trapp eller regulering av terreng.
4. Frisiktsonen ved avkjøringen til Brodalsvegen må ryddes for å få tilstrekkelig sikt. Dette gjelder spesielt i sørlig retning fra avkjøringen. Jfr. pkt. 5 i byggetillatelsen (datert 30.09.91)

Merknader

NB! Sandfilteranlegget godkjennes midlertidig. Teknisk etat vil følge opp med kontroll av renseeffekt. Dersom anlegget ikke fungerer som forutsatt, må byggherren påregne å skifte ut anlegget med et minirensesanlegg som er godkjent. Jfr. pkt. 3 i byggetillatelsen.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01.08.92 - Gjelder pkt. 1, 2 og 3 og 4.

Underskrift

Sied	Ask	Stempel/underskrift  GJERDRUM KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN Jon Kr. Klausen
Dato	02.07.92	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvars- havende	Kjell Tore Moe	Furuvn. 5, 2022 Gjerdrum
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



Delegert sak

Kjetil Aamot
Ulvestufaret 2b
2022 Gjerdrum

Deres ref.:

Vår ref.:
25/1485 -
7

Saksbehandler:
Mathilde Andersen

Vedtaksdato:
17.09.2025

Utvalg/Styre	Vedtaksnr.
Delegert - Vedtak etter plan- og bygningsloven	25/221

Ferdigattest - Gnr 37 bnr 46 - Ulvestufaret 2B - Endring av kjelleretasje

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring i bærende konstruksjon

Byggested: Gbnr: 37/46 Ulvestufaret 2b

Tiltakshaver: Kjetil Aamot
Ulvestufaret 2b
2022 Gjerdrum

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring i bærende konstruksjon, mottatt 17.09.2025. Tillatelse er hjemlet i pbl § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

I hht. Plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Kommunen presiserer at ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets kvalitet, men på at kommunen har avsluttet byggesaken.

Tegninger og kart

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
255782	Detaljer av utførte arbeider på plantegning	15.09.2025 08:52:13
255784	Hus fasade	15.09.2025 08:52:32
257069	oppf_dagens fasde	17.09.2025 15:33:16

Matrikkelføring

Vi gjør oppmerksom på at det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført relevante saks- og bygningsdata. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksnummer med tilknytning til adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstype, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp.

Klageadgang

Klagefristen er 3 uker. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til postmottak@gjerdrum.kommune.no. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Gebyr

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

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 950 56 959 eller på e-post postmottak@gjerdrum.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer 25/1485 i emnefeltet, eventuelt gnr. 37, bnr. 46.

Med hilsen

Line Lian Berge
plan- og byggesaksansvarlig

Mathilde Andersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Nabolagsprofil

Ulvestufaret 2B

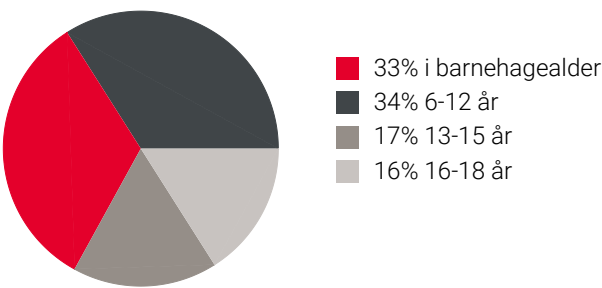
Offentlig transport

🚶 Fjellgrinna	4 min 🚶
Linje 400, 400E	0.4 km
🚶 Kløfta stasjon	10 min 🚶
Linje R13, R13x	8.4 km
✈ Oslo Gardermoen	22 min 🚶

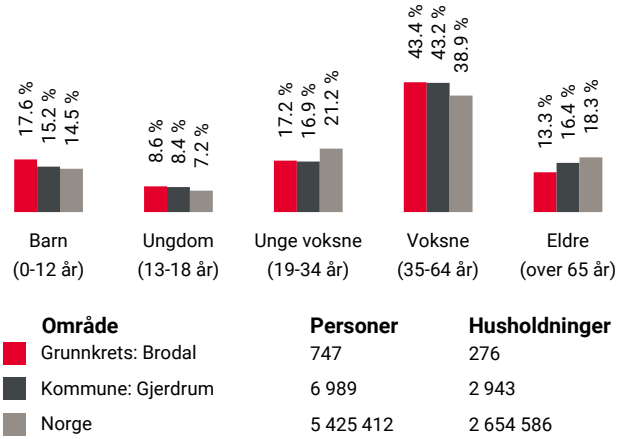
Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)	18 min 🚶
296 elever, 15 klasser	1.6 km
Veståsen skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
300 elever, 14 klasser	2.5 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
290 elever, 12 klasser	1 km
Lillestrøm videregående skole	21 min 🚶
800 elever, 34 klasser	14 km
Skedsmo videregående skole	22 min 🚶
1000 elever	14.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

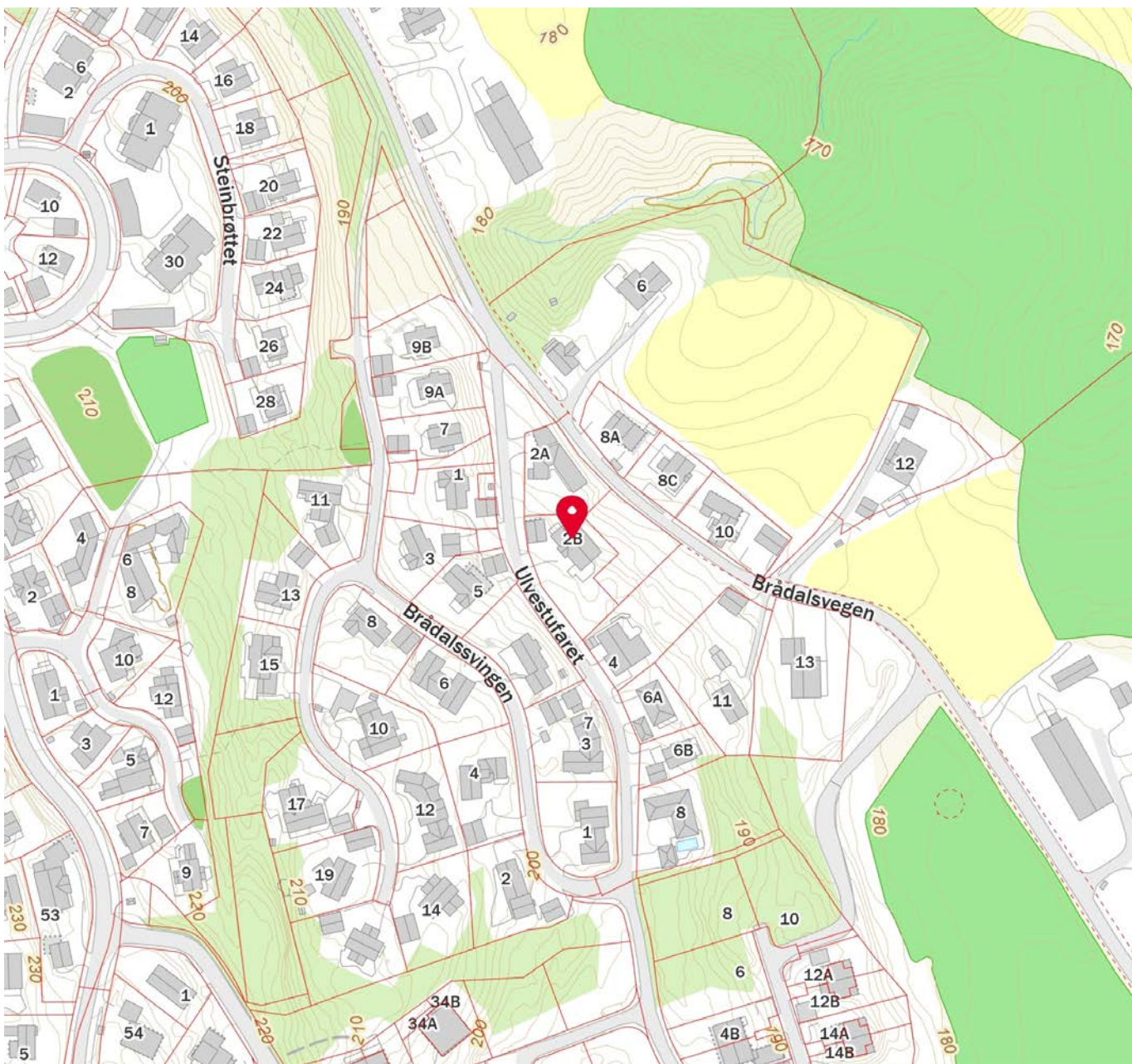
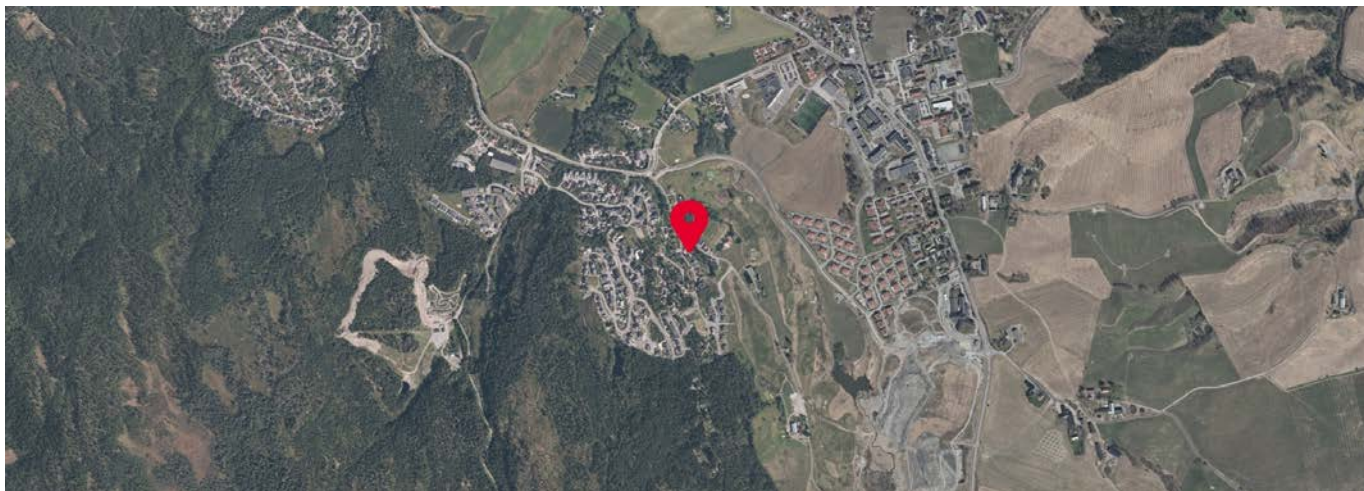
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
113 barn	0.8 km
Gjerdrum barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
91 barn	1 km
Grønlund barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
57 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ask	16 min 🚶
Post i butikk	1.4 km
Coop Extra Gjerdrum	17 min 🚶

Sport

⚽ Gjerdrum Idrettspark	11 min 🚶
Fotball	1 km
⚽ Gjerdrumshallen	13 min 🚶
Aktivitetshall	1.1 km
🏊 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	13 min 🚶
🏊 SPREK Gjerdrum	15 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ulvestufaret 2B
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre