



aktiv.

Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM

**Familievennlig enebolig med
lekkert kjøkken og varmepumpe, 3
terrasser og romslig hage - rolig
beliggenhet i endevei.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 490,-
Total ink omk.: Kr 4 603 490,-
Selger: Vebjørn Heier Svendsen
Ann-Evy Tverå Bohlin

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 171/208 kvm
Tomtstr.: 580.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 453
Gnr. 46, bnr. 449
Oppdragsnr.: 1206240073

Velkommen!

Velkommen til Kulsrudgutua 2E - Et innholdsrikt hjem over to plan med boltreplass for hele familien. Dette er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i et skjermet og barnevennlig nabolag på Gjerdrum.

Her får dere blant annet flere flotte oppholdsrom, et bad i hver etasje, tre gode soverom og ikke minst flotte, solrike uteplasser. Bilen kan enkelt parkeres i garasjen, samt ytterligere pakeringsmuligheter på eiendommen.

Området har fin tilknytning til dagligvarefasiliteter som Gjerdrum idrettspark, dagligvarebutikker og Romerikssenteret som ligger 10min unna med bil.

Utover dette kan området by på gode turmuligheter sommer som vinter.

Velkommen til visning- husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	86
Energiattest	90
Nabolagsprofil	91
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 171 m² 1. etasje:

Entré , Bad , Stue , Soverom , Kjøkken

Underetasje:

Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom ,

Soverom 2, Kontor , Kjellerstue , Bod ,

Bod 2, Hall

BRA-e: 37 m² eksternt bruksareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,38m i stuen.

Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,32m i kjellerstuen. Boder på ca. 13 m² er ikke medtatt i P-rom iht. målereglene.

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang.

Lagringsmuligheter.

Øvrige arealer i tillegg til BRA:

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

viser til vedlagt tilstandsrapport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

580.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 580,9m² og er skrånende mot nordvest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplasser på egen eiendom og 1 garasje plass i felles garasjerekke.

Kommunen opplyser at eiendommens grenser er middels nøyaktige. Oppgitt areal er derfor med forbehold.

Beliggenhet

Kulsrudgutua 2E ligger i et skjermet og familievennlig nabolag i Gjerdrum kommune. Her bor dere i et populært nabolag med blant annet Romeriksåsen som en av mange gode naboer. Dette gir flotte turmuligheter sommer som vinter, med både badeplasser og skiløyper i nærheten.

Nærområdet

Nærområdet byr på alt familien trenger i hverdagen. Her har barna trygg og kort vei til skole og barnehage, samt kollektivtransport og daglige servicetilbud kun en liten tur unna. I tillegg finnes det fotballbane, lekeplass, idrettshall og treningssenter. Ask har i tillegg et aktivt idrettslag. Idrettshallen er lokalisert i sentrum av Ask, like ved ungdomsskolen, og huser blant annet klatrevegg, samt innendørs skytebane.

Flotte turområder året rundt

Som nevnt ligger dette hjemmet i naturskjønne omgivelser med gode turmuligheter. Sommerdukkerten kan tas i Lysdammen, og på vinterstid kan skiene spennes på Kniplia Skisenter. Her finnes både alpinbakke, snowboardpark, hoppbakker, akebakke og en oppvarmet varmestue. I tillegg er det kort vei til Gjerdrum golfklubb som også har etablert et godt tilbud for barn- og unge.

Service og fasilitetstilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra og Bunnpris Gjerdrum. Ask sentrum tilbyr også er godt servicetilbud med blant annet kulturhus, idrettshall, kafé, vinmonopol og diverse butikker. Det er heller ikke langt til Kløfta, Skedsmo, Jessheim, Lillestrøm og Strømmen.

Kollektivtilbud

I området tilbys det offentlig kommunikasjon med buss. Myragutua er nærmeste

bussholderplass, kun få minutters gange hjemmefra.

Skoler og barnehager

Nærmeste barneskole er Gjerdrum barneskole (1 - 7 kl.), Gjerdrum ungdomsskole og OKS Videregående. I tillegg er det muligheter på Nannestad, Jessheim, Lillestrøm og Skedsmo videregående skoler. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Heiki Nygård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen ble oppført i 1987 og uthus/bod oppført i 1993. Bygningen er fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til ukjent byggegrunn. Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Taktekking

Yttertaket er tekket med Decra plater med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.

Inspeksjon av yttertak er utført fra bakkeplan og innvendig kaldtloft der dette er mulig.

Taktekking fra 2017/18 iht tidligere finn.no annonse.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål med varierende alder.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.

Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/loft

Takkonstruksjon er av type saltak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand.

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2010 og 1986. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Dører

Ytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås.
Terrassedører med isolerglass fra 1988 og 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca. 40 m². Rekkverk og pergola i tre. Utvidet i 2019.
Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 21 m² med rekkverk i tre og levegg mot nabo.
Markterrasse utenfor underetasje på 29 m². Terrasse fra 2022

Viser til vedlagt tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Har oppdaget små maur på bad nede, men ikke mange. Og på 1 soverom langs vegg/under vindu, heller ikke mange.

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

Ja

Beskrivelse

Byttet ut hele sikringsskapet, til nytt i August 2019 Ble gjort av Elektriker gruppen. Vi satte også inn 4 nye kurser, for stikkontakter i kjøkken, lys i stue, flyttet tv uttak, komfyrvakt. . Det ble ført ny kontroll i 2020. 2023 byttet ut 2 stk jordfeilautomater, ny kursfortegnelse, opprettet jordforbindelse i stikkontakt på bad. Festet ledninger inne og ute. alt er sendt inn til Elvia serviceportal.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2 nye plattinger - en foran huset, og en plating nede. satt også inn terrassedør i kjelleren.

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?

Ja

Beskrivelse Kommunen har planlagt og bygge boliger på skrå nedenfor boligen i løpet av fremtiden. Det skal ikke påvirke selve eiendommen.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse det er opprettet et veilag for å utbedre veien.

viser til vedlagt egenerklæringsskjema

Innhold

1. etasje

Entré , Bad , Stue , Soverom , Kjøkken
m/trapp

Underetasje

Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom ,
Soverom 2, Kontor , Kjellerstue , Bod ,
Bod 2, Hall m/trapp

Utebod og garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål med varierende alder. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.

Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at

konstruksjonen ikke tilfredsstillende dagens krav til isolasjon og tetthet. Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggkonstruksjonen.
Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er av type saltak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Ingen strakstiltak nødvendig. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2010 og 1986,
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Dører

Ytterdør i fabrikkmålt utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Terrassedør

Terrassedører med isolerglass fra 1988 og 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca. 40m². Rekkverk og pergola i tre. Utvidet i 2019
Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 21 m². Rekkverk i tre. Levegg mot nabo.
Markterrasse utenfor underetasje på 29m². Terrasse fra 2022,
Snø utvendig befaringsdag medførte at deler av terrassegulvet ikke kunne inspiseres og er kun omtrentlig målt.

Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med laminat. Nytt gulv på det ene soverommet i u.etg i 2021

Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel og malte flater.

Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel.

Overflater hovedsakelig fra varierende alder. Pusset opp kjellerstuen i 2020, det ene gjesterommet og vindfang i 2022.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en

brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn. Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Radon

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Rom Under Terreng

Det er fritt eksponert mur i bod med saltutslag, i den andre boden og wc er det limt plater direkte på grunnmur.

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng på bad/ vaskerom og toalettrom, men det virker som plater er montert direkte utenpå grunnmur. Det er derfor ikke utført hulltaking..

Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drencsystem. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i den utforede konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

Innvendige trapper

Innvendig lukket tretrapp fra byggeåret. Teppe i trinn.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra nyere tid. glassfelt i dør mellom stue og entre.

Overflater vegger og himling
Malt panel på vegger og i himling.

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 28mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran/tettesjikt.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet.

Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt billedokumentasjon/ faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Sanitærutstyr og innredning

Benkeinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Nye våtromsplater i dusjsone.

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 14mm topp overflate gulv ved døråpning

til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran og alder.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet.

Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membran oppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra våtrom.

Overflater og konstruksjon

Wc-rom u. etg. er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående.

Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.

Malt panel på vegger og i himling.

Wc-rom fra byggeåret.

Vannledninger

Vannrør er av type fra kobber.

Stoppekran og vannmåler plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasje.

Vannrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Generelt: Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. Det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke er plassert i u.etg ved varmtvannsbereder og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere

kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Elektrisk anlegg

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

Drenering

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Takstmann har ikke vurdert noen forhold til TG3

Viser til vedlagt tilstandsrapport

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.

Selger opplyser om:

2 sorte hyller i jern som henger på veggen på kjøkkenet som ikke følger med.

Trampoline medfølger.

Trådkurvsystem/elfasystem (ikke fastmontert) medfølger som står i boden i kjelleren.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiber fra Alt i boks. Eier tegner eget abonnement.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke, samt muligheter for ytterligere parkering på eiendommen.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

1908029

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og hele u,etg utenom boder.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 961

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 377 293

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 233 712

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Realsameie:

Det er mnd. utgifter for parkering i felles parkeringsanlegg på 250kr. Denne faktureres kvartalsvis

I tillegg er det en årlig kostnad for vedlikehold av veg på sommer og vinter.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 453 i Gjerdrum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 449 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1987/10057-1/8 15.12.1987 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: Bygg og Trelast AS

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg, Boligbygg datert 13.11.87. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: (fyll inn).

1. Takstige/trinn må monteres
2. Ovn nede må monteres 30cm fra vegg eller brannmur.
3. Fliser på WC må festes. Fuge ved røroppstikk må tettes.
4. Løse fliser på bad må festes

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger datert 07.01.1986 er gjennomgått og det er enkelte avvik fra dagens bruk. Det er enkelte endringer av rominndeling og bruk av rommene i underetasjen, det er også utført enkelte fasadeendringer med flytting av dører/vinduer i underetasjen. Terrasse utenfor stue i 1. etasje er utvidet på tegninger datert 20.08.1991.

Taktsmann opplyser: På generelt grunnlag er fasadeendringer og bygging av terrasser som ligger høyere i terreng søknadspliktig. Terrasser som ligger høyere enn 0,5 m over bakken beregnes med boligen i tomtens utnyttelsesgrad og er søknadspliktig. Omgjøring av rom for lagring til rom til varig opphold er søknadspliktig. I følge vedlagte byggetegninger er ett av soverommene og bod i underetasje slått sammen til kjellerstue. Vindfang u. etg er omgjort til kontor. Endringen er ikke byggemeldet/ søkt om.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Viktig info om området:

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i påvist kvikkleiresone med følgende

vurderinger:

Faregrad: Middels

Konsekvens: Alvorlig

Risiko: Risikoklasse 3

Vurderingsnivå: Mulig kvikkleire

Informasjon hentet fra: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Delareal 581 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 581 m

KPHensynsonenavnH910_21

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 490 (Omkostninger totalt)

128 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 618 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 621 390 (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 113 490

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

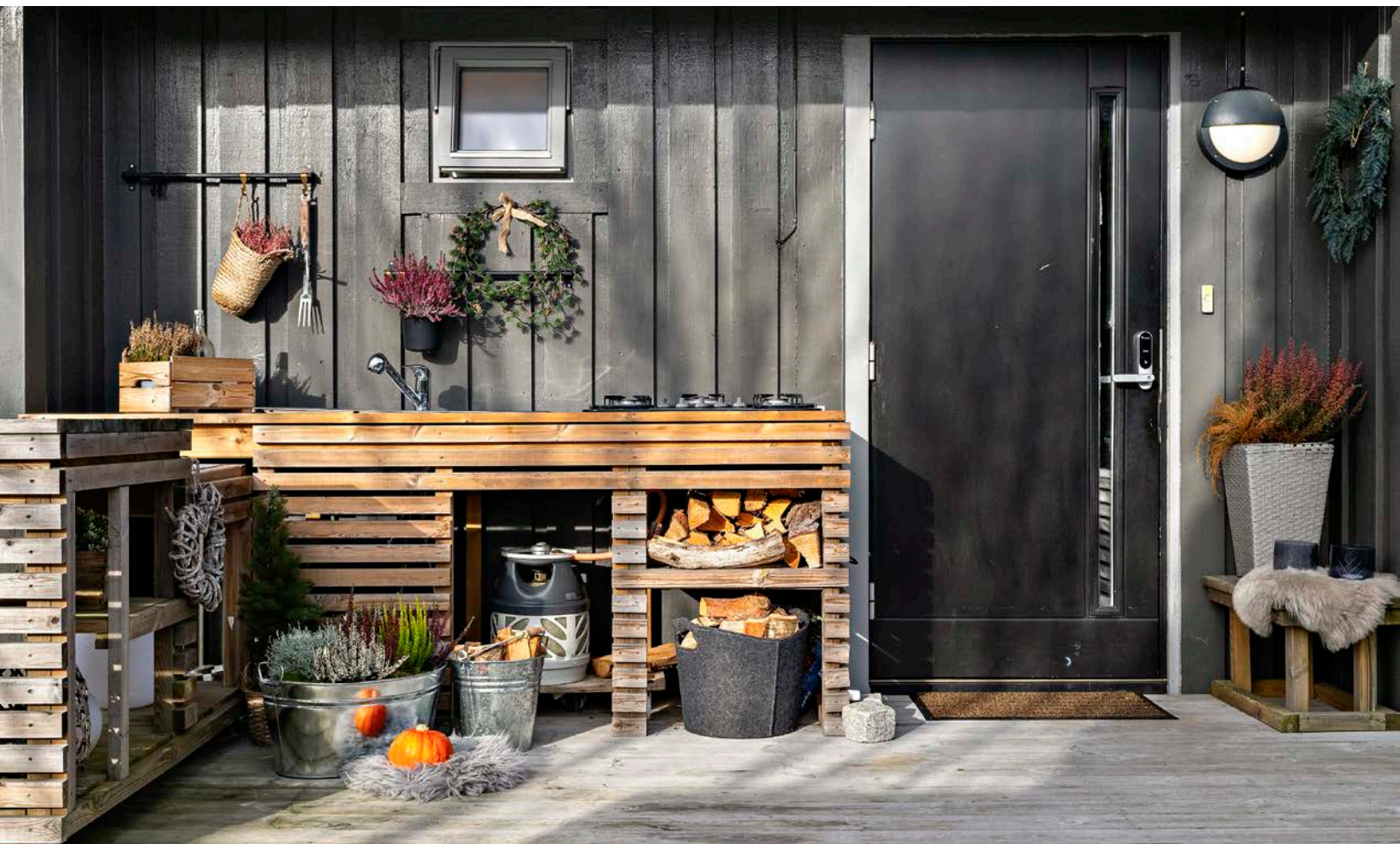
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

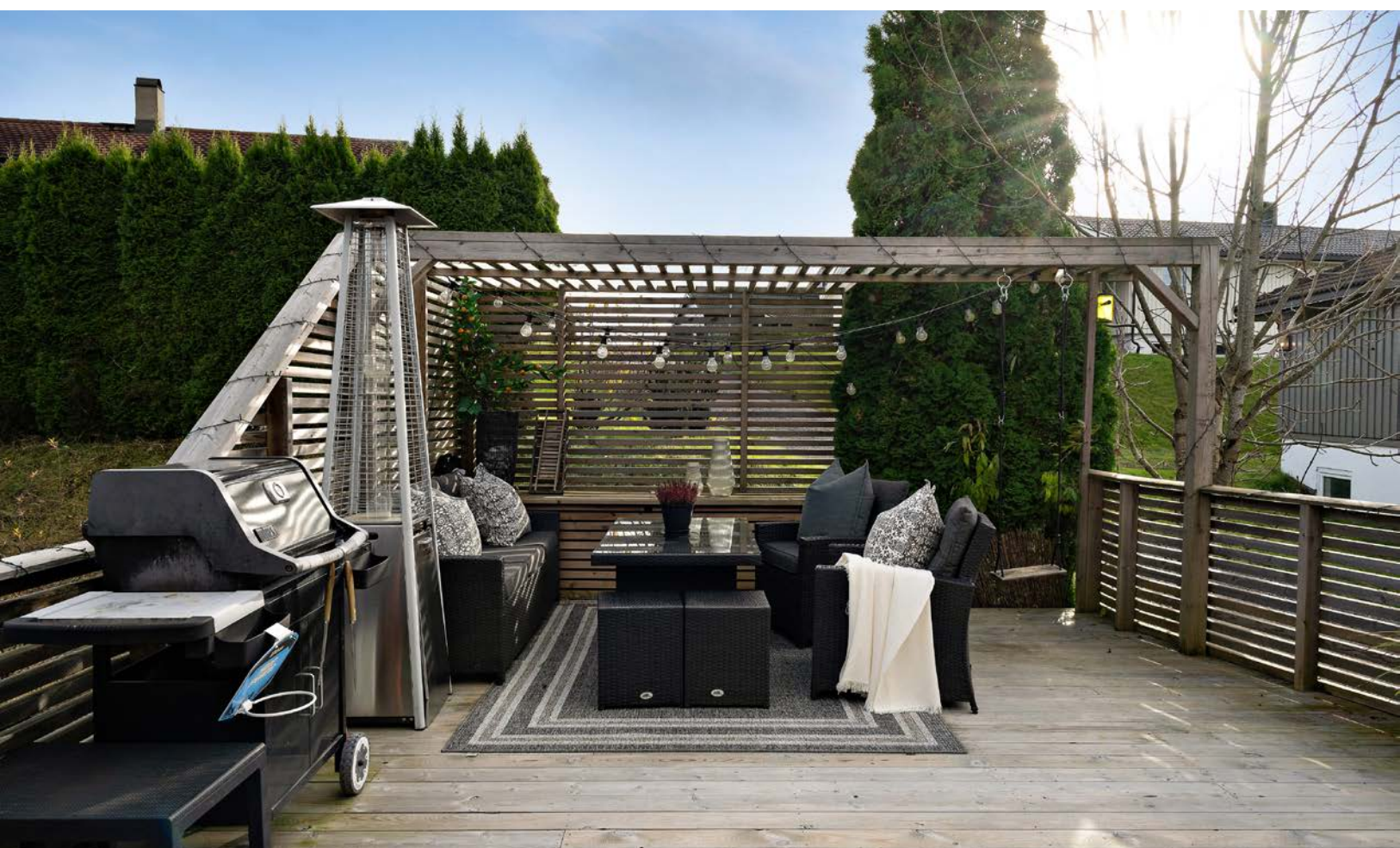
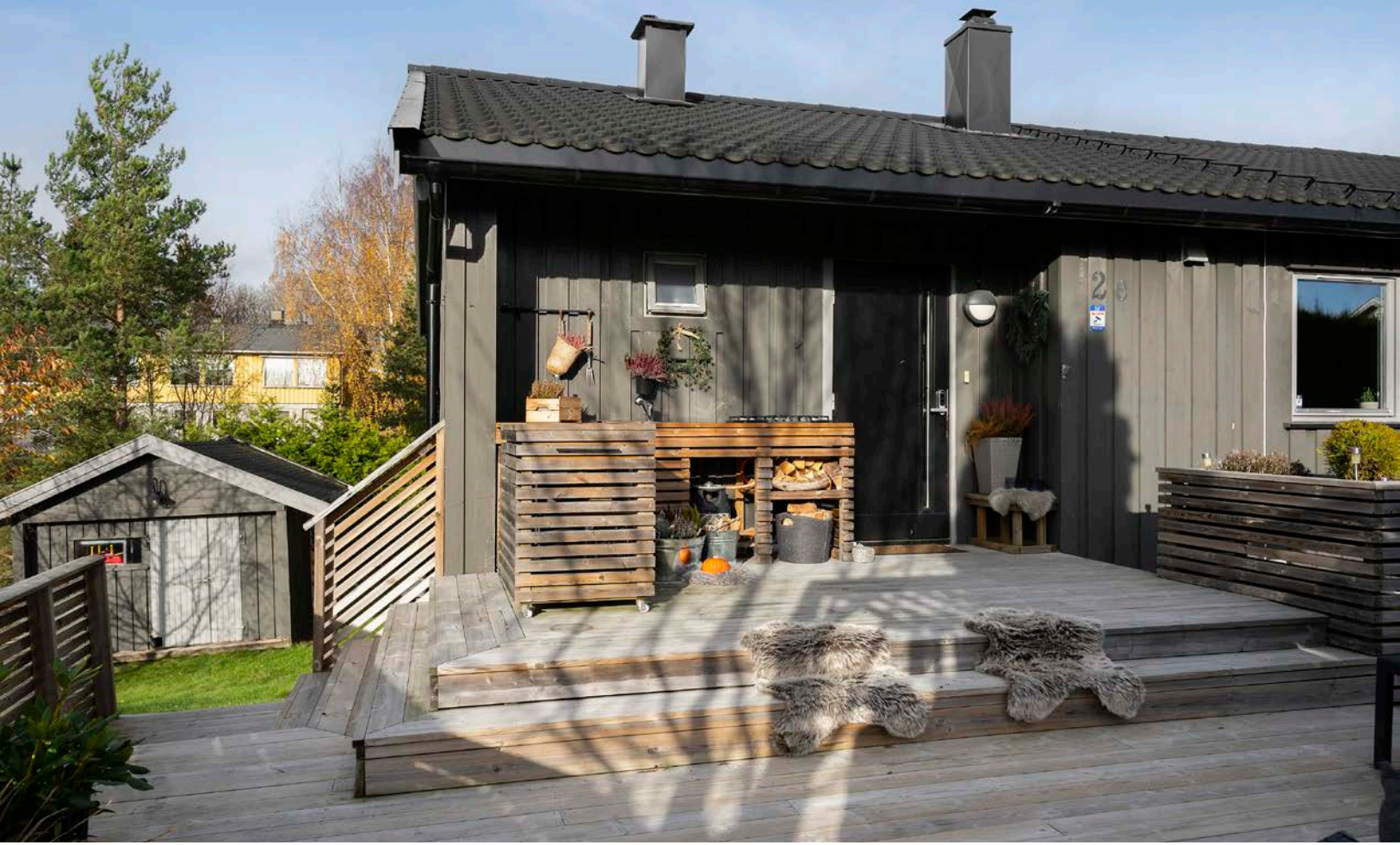
Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

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

Salgsoppgavedato
28.10.2024









på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

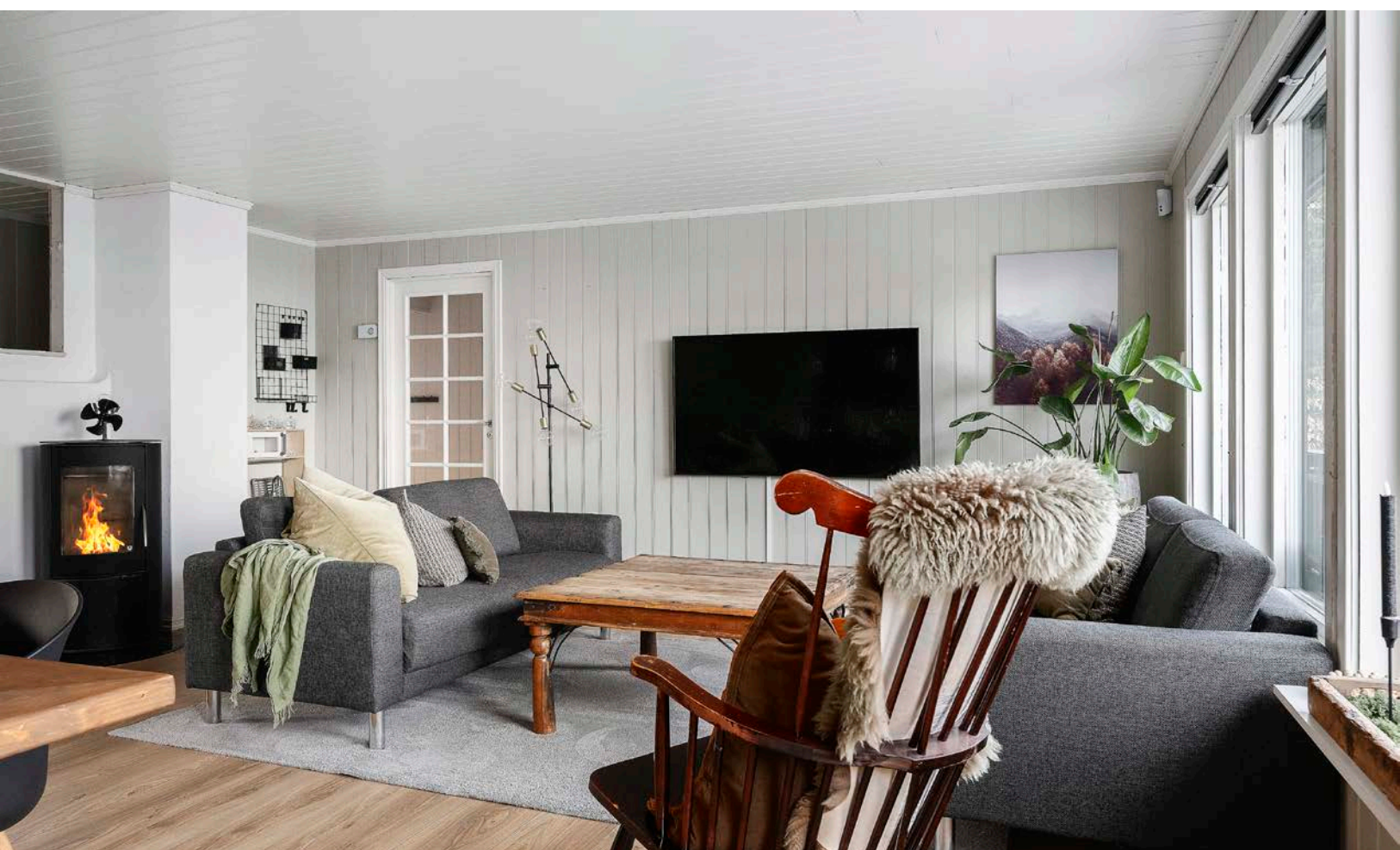


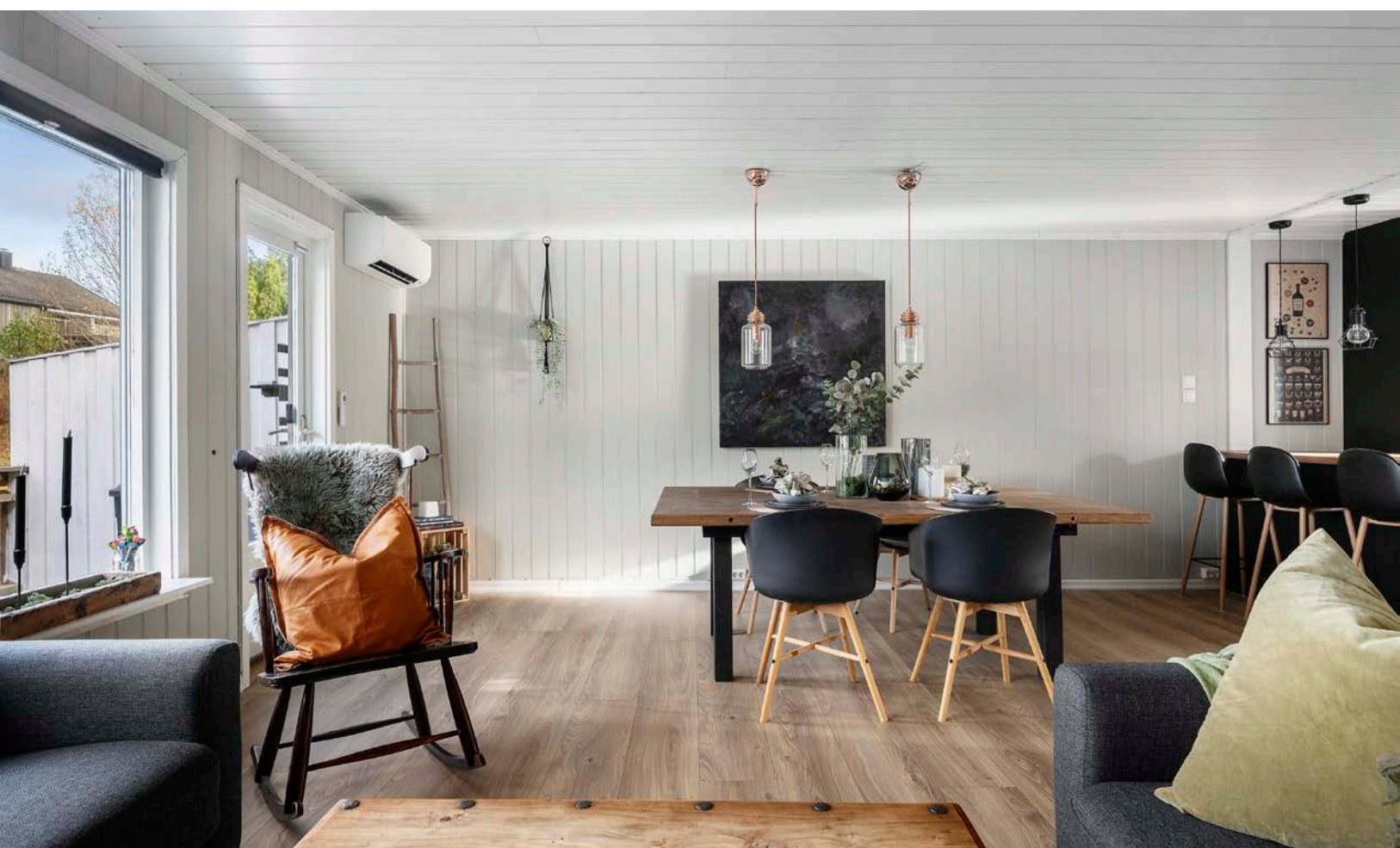
målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske

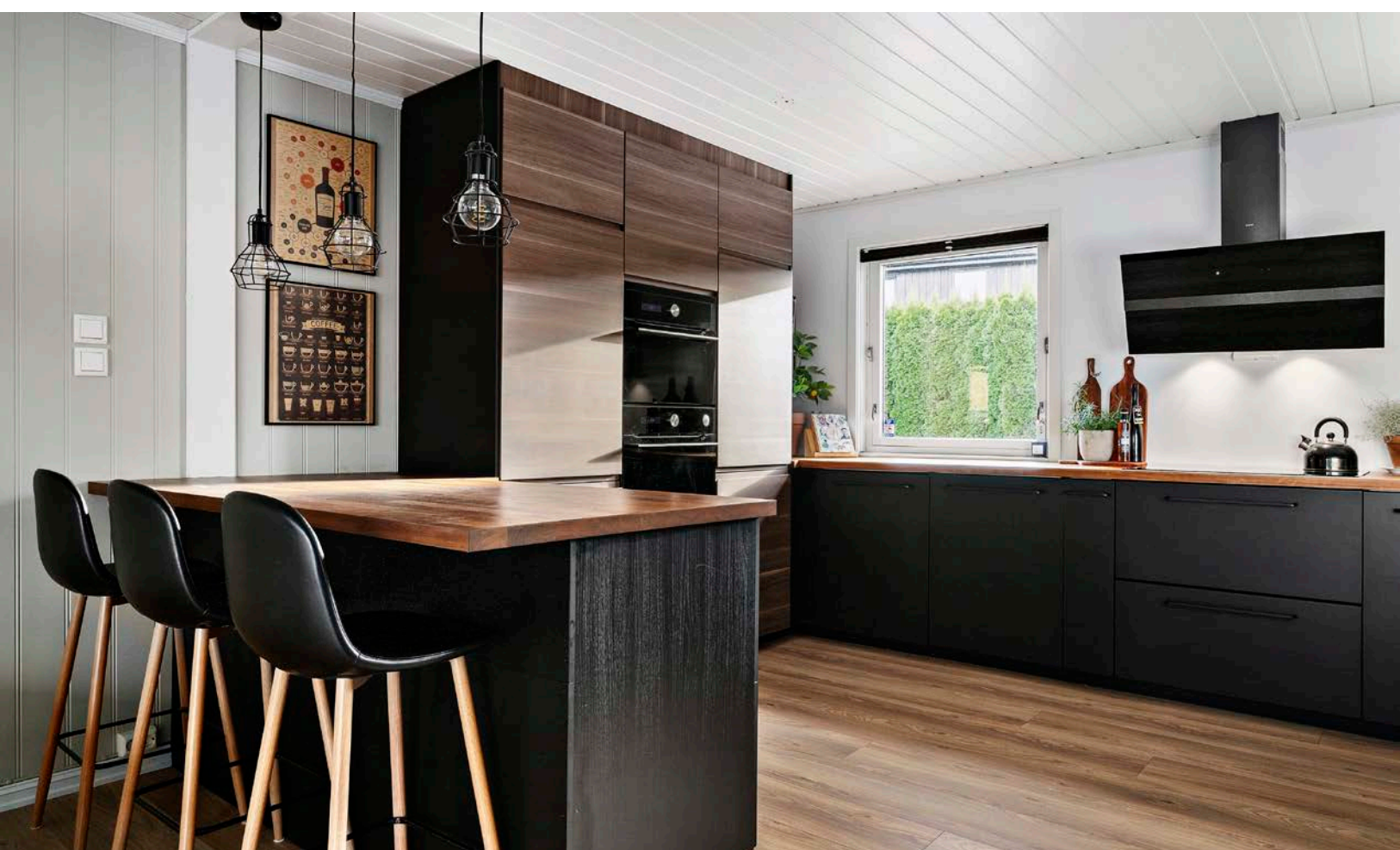


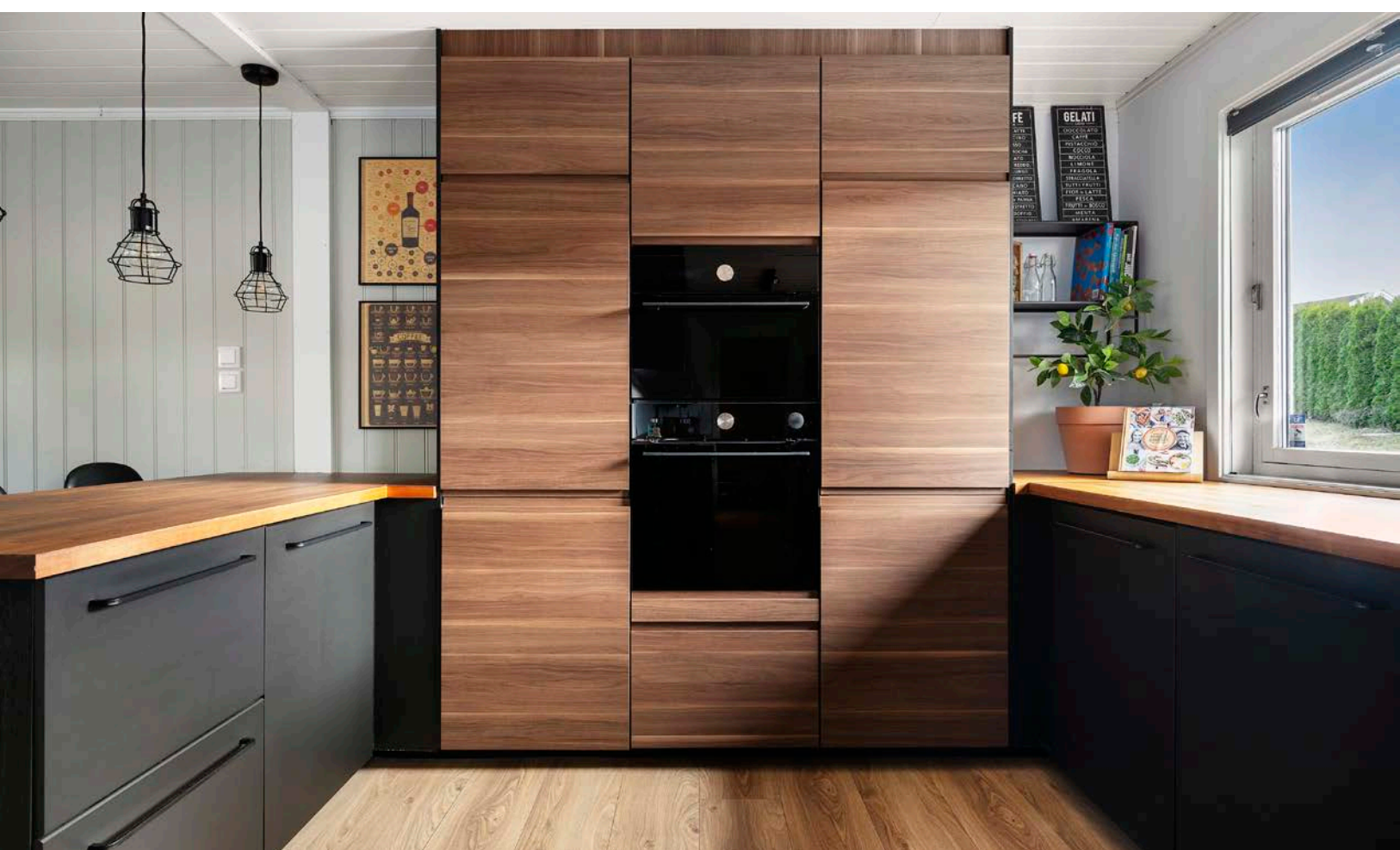


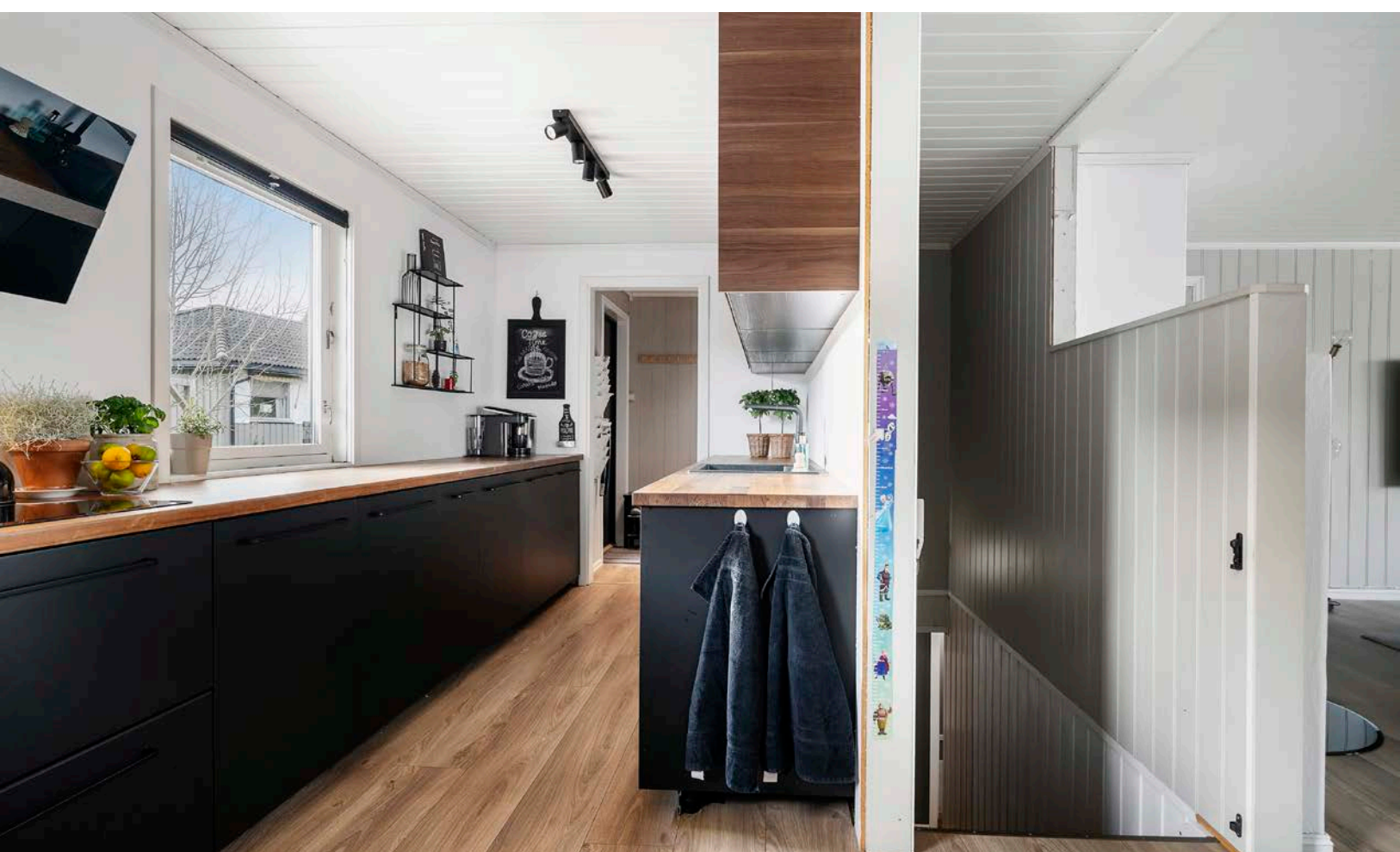












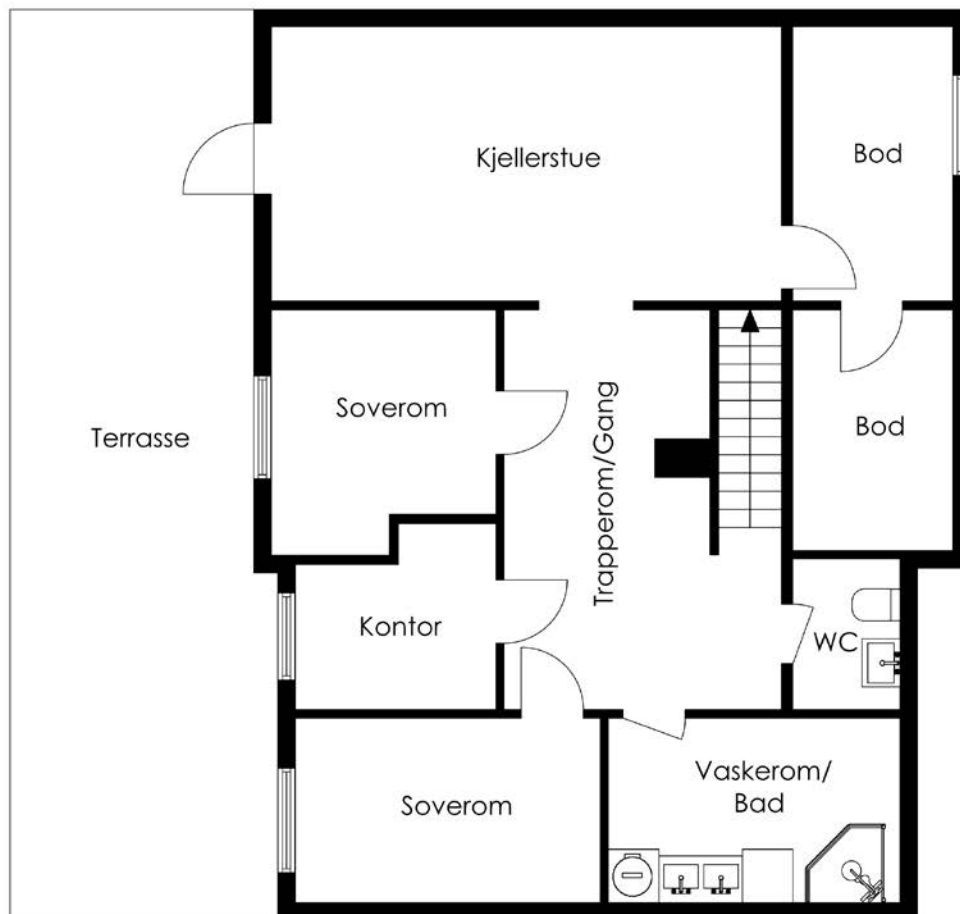








akruv

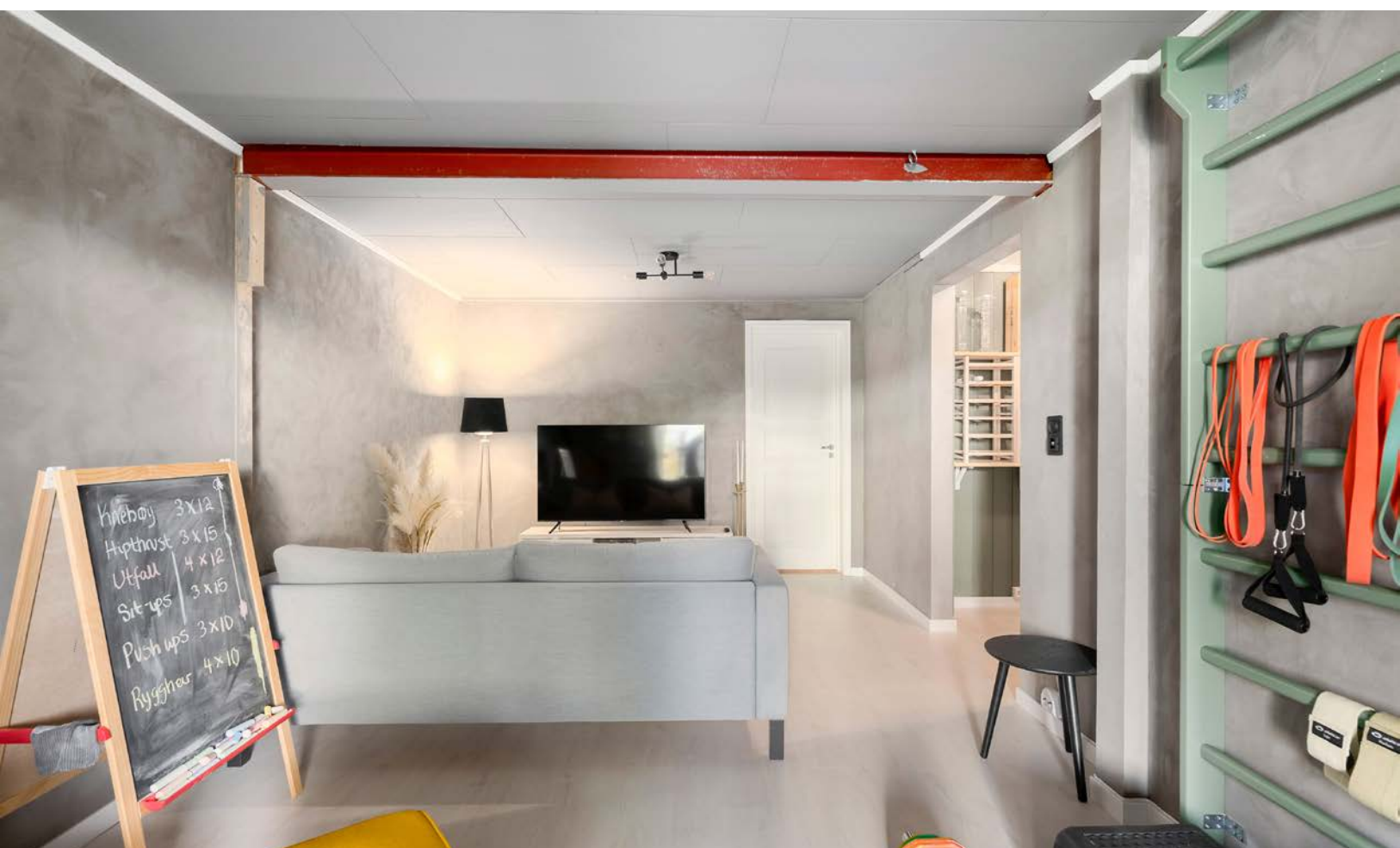


akruv

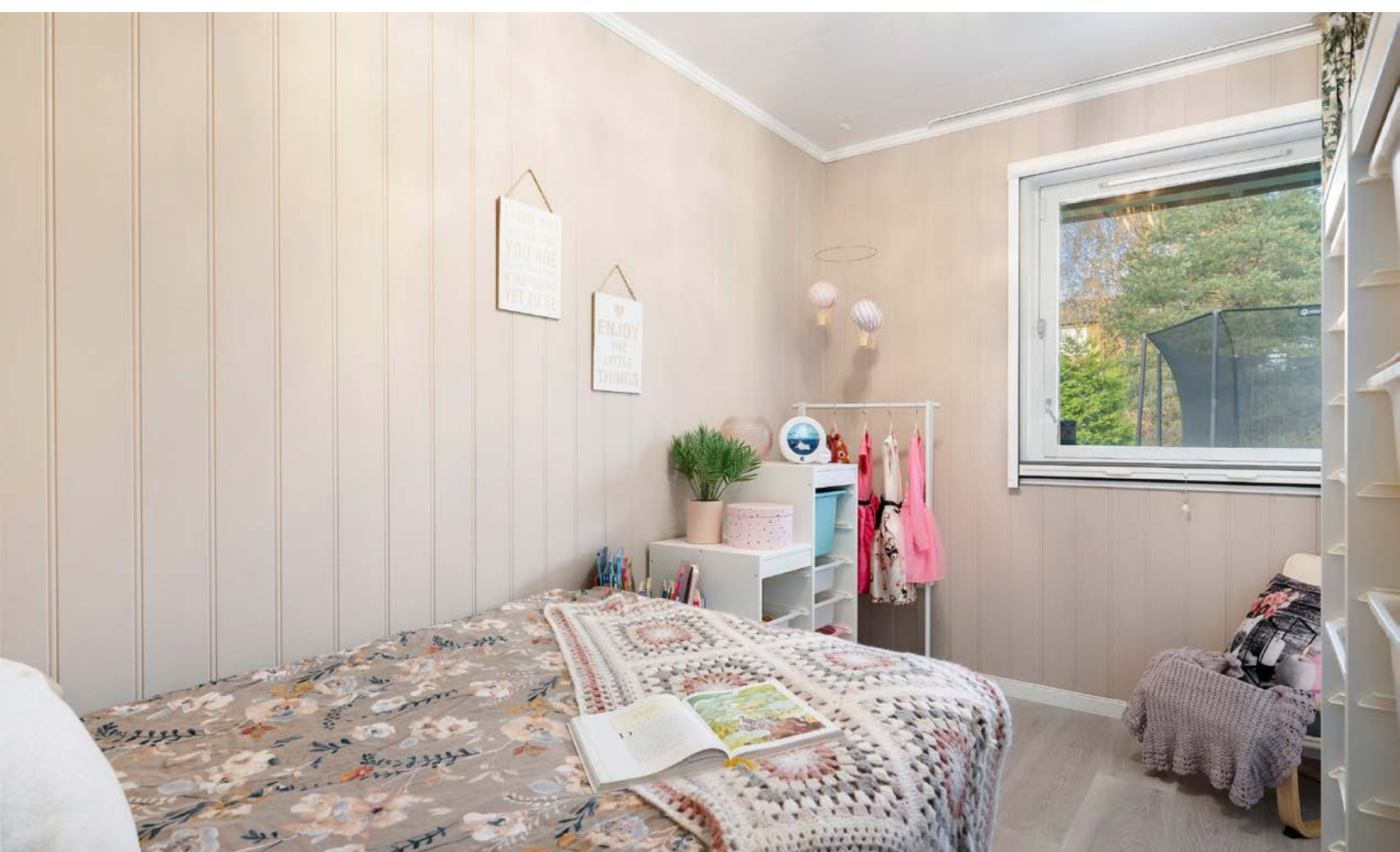
























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM

🏠 GJERDRUM kommune

gnr. 46, bnr. 453

Areal (BRA): Tomannsbolig 171 m², Uthus/Bod 20 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 23.01.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 19203-1517

Referansenummer: FO3211

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Heiki Nygård

Vår ref: Vebjørn Heier
Svendsen



TAKSTMANNEN




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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmannen AS

Takstmannen AS har drevet med taksering siden 2002. Våre takstmenn besitter bred kompetanse og lang erfaring innenfor bransjen. Det er et krav at alle er sertifisert i Norsk Takst for å sikre kvalitet i vårt arbeid til våre oppdragsgivere. Takstmannen AS utfører vurderinger i hele Follo, Oslo og store deler av Viken område. Daglig utfører vi taksttjenester som verditakster, tilstandsrapporter, reklamasjon/skaderapporter, næringsbygninger/lokaler, lånetakster, tomtetakster, vedlikeholdsrapporter (se vedlikeholdsforvaltning.no), leievurderinger, prosjektledelse, overtakelsesbefaringer, søknader til kommune, byggelånsoppfølging og konsulent/rådgivningstjenester. Videre påtar vi oss kontrollmålinger av arealer, samt tilbyr oppteigning av planskisser 2D og 3D. Takstmannen AS er i tillegg sentral godkjent i tiltaksklasse 1 og utfører uavhengig kontroller på våtrom og lufttetthet. Se øvrig informasjon om Takstmannen AS på vår nettside www.takstm.no.

Rapportansvarlig

Heiki Nygård

Uavhengig Takstingeniør

heiki@takstm.no

901 43 848



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje.
Kaldtloft. Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse.
Tilhørende frittliggende uthus/bod mot vest.

Konklusjon; Bygningen ble oppført i 1987 og uthus/bod oppført i 1993. Boligen har vært i eiers eie siden 2019. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bla. ny kjøkkeninnredning og nye terrasser. Boligen er gjennomgående og med standard med varierende alder. Noe oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske punkter som drencsystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befarings.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	90	0	0	90
Underetasje	81	0	0	81
Sum	171	0	0	
Sum BRA	171			

Uthus/Bod

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	0	20	0	20
Sum	0	20	0	
Sum BRA	20			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Etasje	0	17	0	17
Sum	0	17	0	
Sum BRA	17			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

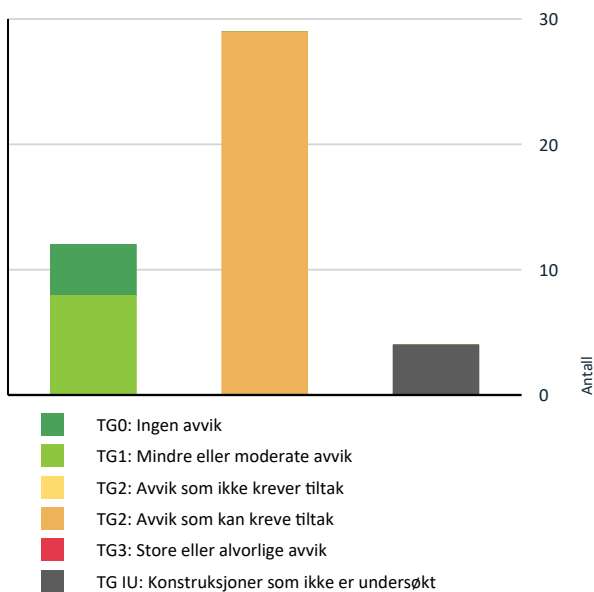
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 07.01.1986 er gjennomgått og det er enkelte avvik fra dagens bruk. Det er enkelte endringer av rominndeling og bruk av rommene i underetasjen, det er også utført enkelte fasadeendringer med flytting av dører/vinduer i underetasjen. Terrasse utenfor stue i 1.etasje er utvidet på tegninger datert 20.08.1991.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er viderefornidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Annet fast inventar [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1987

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

lht. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Yttertaket er tekket med Decra plater med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.

Inspeksjon av yttertak er utført fra bakkeplan og innvendig kaldtloft der dette er mulig.

Taktekking fra 2017/18 iht tidligere finn.no annonse.

Snø på taket befaringsdag medførte til begrensede inspeksjonsmuligheter av boligens takteking. TG er derfor vurdert på alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål med varierende alder.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket skal sikres med snøfangere der folk ferdes slik at unødvendige ulykker kan oppstå.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.

Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggkonstruksjonen. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte sprekker og kuvinger/vridninger.

Det bemerkes at varmpumpe er plassert inntil vegg og kondensvann fryser til is inntil vegg. Dette medfører til stor belastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og enkelte utbedringer bør påregnes.

Det anbefales tiltak med å få bort kondensvann fra varmpumpe slik at ikke dette fører til skade på konstruksjonen.



Kondensvann som fryser til is inntil yttervegg i underetasjen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er av type saltak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Ingen strakstiltak nødvendig. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svertesopp på undersiden av undertak.

Det er noe kondensering på varm side av plast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av ventilering av loft.



Svertesopp på undersiden av undertak



Felt med kondensering.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2010 og 1986,

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på vinduer fra 1986. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

TO 2 Dører

Ytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Dør med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

TO 2 Terrassedør

Terrassedører med isolerglass fra 1988 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på dør i 1.etasje. Dører med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle dører er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca. 40m². Rekkverk og pergola i tre. Utvidet i 2019
Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 21 m². Rekkverk i tre. Levegg mot nabo.
Markterrasse utenfor underetasje på 29m². Terrasse fra 2022,
Snø utvendig befaringdag medførte at deler av terrassegulvet ikke kunne inspiseres og er kun omtrentlig målt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 90cm høyt. Dette er lavere enn dagens krav som er min 1m hvis høyden til gulv/terreng overskrider 0,5m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med laminat. Nytt gulv på det ene soverommet i u.etg i 2021

Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel og malte flater.

Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel.

Overflater hovedsakelig fra varierende alder. Pusset opp kjellerstuen i 2020, det ene gjesterommet og vindfang i 2022.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte glipper langs gulv ved terskler. Det er avskalling på laminat mot dør til stuen.

Jernbjelke i kjellerstuen er ikke innkasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering av innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter, men det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved eierskifte.



Avskalling av laminat ved dør til stuen.



Jernbjelke i kjellerstuen som ikke er innkasset

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på ca 16-17mm i enkelte rom

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Radon

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Radongassnivået i boliger varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt ovenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Lecapipe med sotluke plassert i gang u.etg

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

TO 2 Rom Under Terreng

Det er fritt eksponert mur i bod med saltutslag, i den andre boden og wc er det limt plater direkte på grunnmur.

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng på bad/vaskerom og toalettrom, men det virker som plater er montert direkte utenpå grunnmur. Det er derfor ikke utført hulltaking..

Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drencsystem. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i den utforede konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag på vegg i kjellerbod. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i nedkant kjellervegg i bod. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag nederst på grunnmur i bod.



Saltutslag og noe avskalling av maling/puss

TO 2 Innvendige trapper

Innvendig lukket tretrapp fra byggeåret. Teppe i trinn.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres håndløper i trapp slik at det er håndløpere på begge sider.

Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra nyere tid. glassfelt i dør mellom stue og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad vaskerom tar i karm og er kuttet på høyden uten å legge inn noe stabiliserende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering av enkelte dører. Det bør felles inn trevirke i dør til vaskerom slik at det ikke er tomrom i underkant av dør.

Andre innvendige forhold

Det opplyses om at det har vært observert maur på i underetasje på bad/vaskerom og et soverom.

Fast inventar

Garderobeskap på soverom i 1.etg

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

Annet fast inventar

- Røykvarsler.
- Brannslukningsapparat.
- Kabel-TV/bredbånd
- Utestikk.
- Utelys.
- Diverse belysning

Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i underetasje er utstyrt med benkeinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom med ukjent alder.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det må ikke dusjes direkte på gulv og vegger

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 28mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk.

Det er bom enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av fall på gulv slik at det er jevnt fall på hele gulvet da dusj ikke er plassert i nærheten av sluk.



Fall mot sluk er målt med laser.



Fall mot sluk er målt med laser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran/tettesjikt.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet.

Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membran oppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent om det er benyttet membran på gulv med oppkant bak panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må ikke dusjes direkte på gulv og vegger.



Sluk er plassert under skapinnredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til svelling nederst på siden av innredning og enkelte riper i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av skadene.



Svelling nederst på siden av innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det bare er våtsone mot yttervegg. Det er utført fuktmåling i bunnsvill ved varmtvannsbereider da det er her det er størst sannsynlighet for å finne fukt.



Fuktmåling er utført uten påviste avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, lys, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett
Bad med ukjent alder.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.
Nye våtromsplater i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utette rørgjennomføringer under servant.

Det er lagt nye våtromsplater utenpå eksisterende i dusjsone, platene går helt ned til gulv og i ytterkant utenfor dusj er ikke endedved beskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes rundt rørgjennomføringer.

Endedved på overflatebehandles slit at det ikke suges opp fukt. Det er en uheldig løsning når våtromsplater går helt ned til gulv i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 14mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk.

Det er enkelte riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold bør utbedres.



Fall mot sluk er målt med laser.



Fall mot sluk er målt med laser.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran og alder.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran/tettesjikt skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk fra byggeåret, noe rust på skruer. Det er ikke mulig å verifisere om det er benyttet slukmansjett og klemring og om dette er utført korrekt. Utette rørgjennomføringer i vegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i mørk glatt utførelse med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap og lys.
Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett
Innredning og sanitærutstyr med ukjent alder. Byttet ut badekar med dusj utført av HSA Eiendom i ca 2019.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

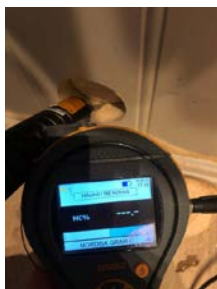
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Fukt i tillegg til konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende rom mot våtsone (servant). Fukt ble ikke påvist.



Hulltaking og fuktmåling er utført uten påviste avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, malte flatet over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer som stekeovn, induksjonplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkeninnredning med hvitevarer fra 2019.

Det er tegn til noe svelling i benkeplate ved kum, men dette er helt i startfasen. ikke synlig, men kan kjøleskap er ikke festet.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom u. etg. er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.
Malt panel på vegger og i himling.
Wc-rom fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

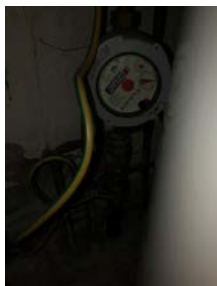
Vannrør er av type fra kobber.
Stoppekran og vannmåler plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasje.
Vannrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.
Generelt: Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran og vannmåler

Tilstandsrapport

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke er plassert i u.etg ved varmtvannsbereder og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke er plassert på bad/vaskerom i u.etg

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufterventiler i topp av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventil i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue fra 2019.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på liter 300 plassert på fra 2010.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.

Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

TO 1L Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og hele u.etg utenom boder.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for gulvvarme.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i u.etg utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
Innmatt sikringsskap fra 2019.
El-anlegg i boligen er hovedsakelig med varierende alder, nytt til kjøkken og ny kurs til varmepumpe i 2019.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.
El-installasjoner er utført av Elektro gruppen i 2019.
Det er utført kontroll i 2023

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2019 2019, kjøkken og varmepumpe og nye automatsikringer
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at etter 01.01.1999 skal all installasjon utført på elektriske anlegg dokumenteres og dokumentasjon skal overleveres kunde. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes.

FEL § 12 krever at det skal foreligge omfattende dokumentasjon på utført elektroarbeid etter 01.01.1999 hvilket bl.a. innebærer:

Erklæring om samsvar skal inneholde

- identifisere ansvarlig installatør,
- identifisere boligen,
- hvilke forskrifter og normer, eventuelt andre spesifikasjoner som er lagt til grunn,
- underskrift og dato for utstedelse av dokument

Forøvrig skal det vedlegges dokumentasjon som inneholder

- Risikovurdering (knyttet til anleggets kompleksitet og antatt risiko som skal dokumenteres)
- Sikringskursenes sammensetning (herunder hva de forsyner, antall ledere, dimensjonen på disse, forlegningsmåte osv.)
- Oppbygning av sikringskursene med en kursoversikt som tydelig viser hva de forsyner
- Bruksanvisning på alt installert elektrisk utstyr (FDV)
- mm.

FEL § 13 pålegger eier av det elektriske anlegget til å oppbevare dokumentasjonen i hele anleggets levetid, samt at utførende installatør er pålagt å oppbevare kopi av denne dokumentasjonen i 5 år.

El-anlegg vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen større negative avvik ble observert befaringsdag basert på en enkel visuell befaringsdag.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske installasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes. Det oppfordres til egen undersøkelser.

TG er satt ut fra det som var visuelt befaringsdagen, ikke skjult.



Sikringskapp plassert på kontor underetasjen



NR	BESKRIVELSE	LEDERE	LEDERE	LEDERE
1	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000	1000

Kursfortegnelse

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukningsapparat.
- Røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til ukjent byggegrunn. Det bemerkes at eiendommen ligger i et område med kvikkleire iht NVE sine kart. <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG for byggegrunn vurderes ikke.

Drenering

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag på vegg i bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



Utvidelig synlig fuktsikring av grunnmur på gavlvegg.



Saltutslag nederst på grunnmur i underetasjen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i Leca fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

TO 0 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot sydvest. Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/Bod

**Anvendelse**

Lagringsmuligheter.

Byggeår

1993

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpte punkter til stedlige masser. Gulvkonstruksjon i tre. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type saltak tekket med takpapp. Plassbygd ytterdør. Bygningen er uisolert.

Bygningen har et generelt vedlikeholdsbehov.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1987

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongdekke til sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type saltak tekket med papp. Manuell vippeport.

Bygning med et generelt vedlikeholdsbehov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	90			90	61	
Underetasje	81			81	29	
Kaldtloft						
SUM	171				90	
SUM BRA	171					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Stue , Soverom , Kjøkken m/trapp		
Underetasje	Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Kontor , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Hall m/trapp		
Kaldtloft			

Kommentar

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,38m i stuen.

Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,32m i kjellerstuen. Boder på ca. 13 m² er ikke medtatt i P-rom iht. måleregulene.

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang. Lagringsmuligheter.

Øvrige arealer i tillegg til BRA:

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling endres ved årsskiftet 01.01.2024 og til da vil den nye standarden være en tilleggsopplysning i rapporten.

Det opplyses om ny arealstandard hvor alt tilhørende areal med utv. adkomst, som f.eks. boder utenfor hoveddel, skal oppgis under eksternt areal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger datert 07.01.1986 er gjennomgått og det er enkelte avvik fra dagens bruk. Det er enkelte endringer av rominndeling og bruk av rommene i underetasjen, det er også utført enkelte fasadeendringer med flytting av dører/vinduer i underetasjen. Terrasse utenfor stue i 1.etasje er utvidet på tegninger datert 20.08.1991.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de forskjellige bygningsdeler for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygningsstatus: Tomannsbolig, vertikaldelt tatt i bruk.
Eiendom etablert: 28.05.1986. Sist omsatt: 03.06.2019.
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen.
Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Uthus/Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		20		20		
SUM		20				
SUM BRA	20					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Bod

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		17		17		
SUM		17				
SUM BRA	17					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Garasje

Kommentar

Porthøyde ble målt til ca 1,94m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	158	13
Uthus/Bod	0	20
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2024	Heiki Nygård	Takstingeniør
	Vebjørn Heier Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	46	453		0	580.9 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kulsrudgutua 2E

Hjemmelshaver

Ann-Evy Tverå Bohlin og Vebjørn Heier Svendsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde nær Ask sentrum i Gjerdrum kommune. Eiendommen/boligen er beliggende nordvestvendt med normalt gode sol og lysforhold. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Lillestrøm med butikker, kafeer og div. servicetilbud. Nærhet til tur og rekreasjonsområder på bla. Romeriksåsen.

Adkomstvei

Felles privat asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til Boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan KP 2012 - 2024. Oppl. iht. kommunekart.com.

Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 580,9m² og er skrånende mot nordvest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplasser på egen eiendom og 1 garasjeplass i felles garasjerekke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2019

Forsikring

Selskap Jernbanebanken	Avtalenr 1908029	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers oppl.			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2024	Eiendomsinfo på nett	Innhentet	0	Nei
Kommunekart.com	22.01.2024	Eiendomsinfo på nett	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	23.01.2024		Fremvist	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.12.1987		Fremvist	0	Nei
Søknad om byggetillatelse for uthus	27.11.1991		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO3211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Evy Tverå Bohlin	Vebjørn Heier Svendsen
Gateadresse	
Kulsrudgutua 2E	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1908029

Document reference: 1206240073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Har oppdaget små maur på bad nede, men ikke mange. Og på 1 soverom langs vegg/under vindu, heller ikke mange.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Byttet ut hele sikringsskapet, til nytt i August 2019 Ble gjort av Elektriker gruppen. Vi satte også inn 4 nye kurser, for stikkontakter i kjøkken, lys i stue, flyttet tv uttak, komfyrvakt. . Det ble ført ny kontroll i 2020. 2023 byttet ut 2 stk jordfeilautomater, ny kursfortegnelse, opprettet jordforbindelse i stikkontakt på bad. Festet ledninger inne og ute. alt er sendt inn til Elvia serviceportal.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2 nye plattinger - en foran huset, og en plating nede. satt også inn terrassedør i kjelleren.

Arbeid utført av

HSA Eiendom

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kommunen har planlagt og bygge boliger på skrå nedenfor boligen i løpet av fremtiden. Det skal ikke påvirke selve eiendommen.

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

det er opprettet et veilag for å utbedre veien.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

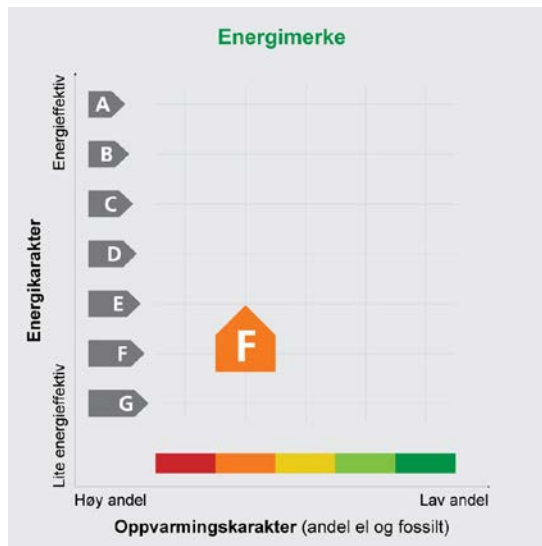
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1206240073

Adresse	Kulsrudgutua 2 E
Postnr	2022
Sted	GJERDRUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	453
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6919820
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-977228
Dato	01.03.2019



Innmeldt av	Siv Ostrø
-------------	-----------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Kulsrudgutua 2E - Nabolaget Ask - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Myragutua	4 min	🚶
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	11 min	🚗
	8.2 km	
Oslo Gardermoen	22 min	🚗

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	22 min	🚶
	1.6 km	
Veståsen skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	5 min	🚗
	2.1 km	
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 285 elever, 12 klasser	16 min	🚶
	1.2 km	
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	19 min	🚗
	15.2 km	
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min	🚗
	15.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

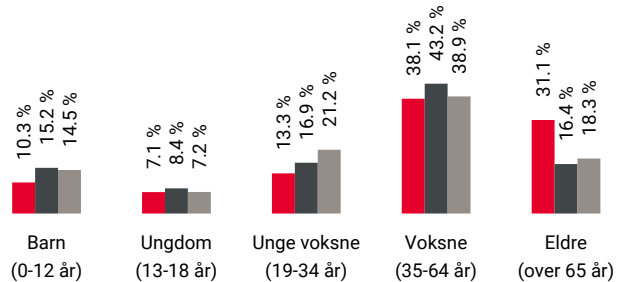
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ask	1 686	920
Gjerdrum kommune	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	16 min	🚶
	1.2 km	
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min	🚶
	1.5 km	
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	25 min	🚶
	1.9 km	


Dagligvare


Coop Extra Gjerdrum PostNord	19 min	🚶
	1.4 km	
Rema 1000 Ask	19 min	🚶




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100



 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

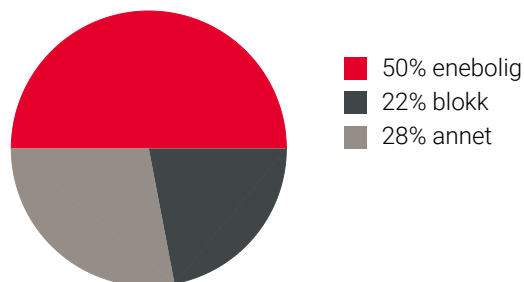
 Leirdalen nærmiljøanlegg - Balløkke 10 min 
Ballspill 0.7 km

 Gjerdrum Idrettspark 16 min 
Fotball 1.2 km

 Gjerdrum Fysioterapi og Trening 16 min 

 SPREK Gjerdrum 18 min 

Boligmasse

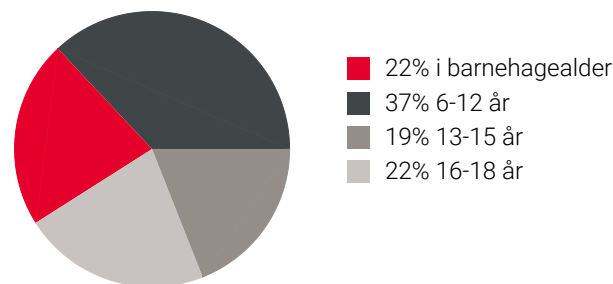


Varer/Tjenester

 Romerikssenteret 11 min 

 Boots apotek Gjerdrum 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

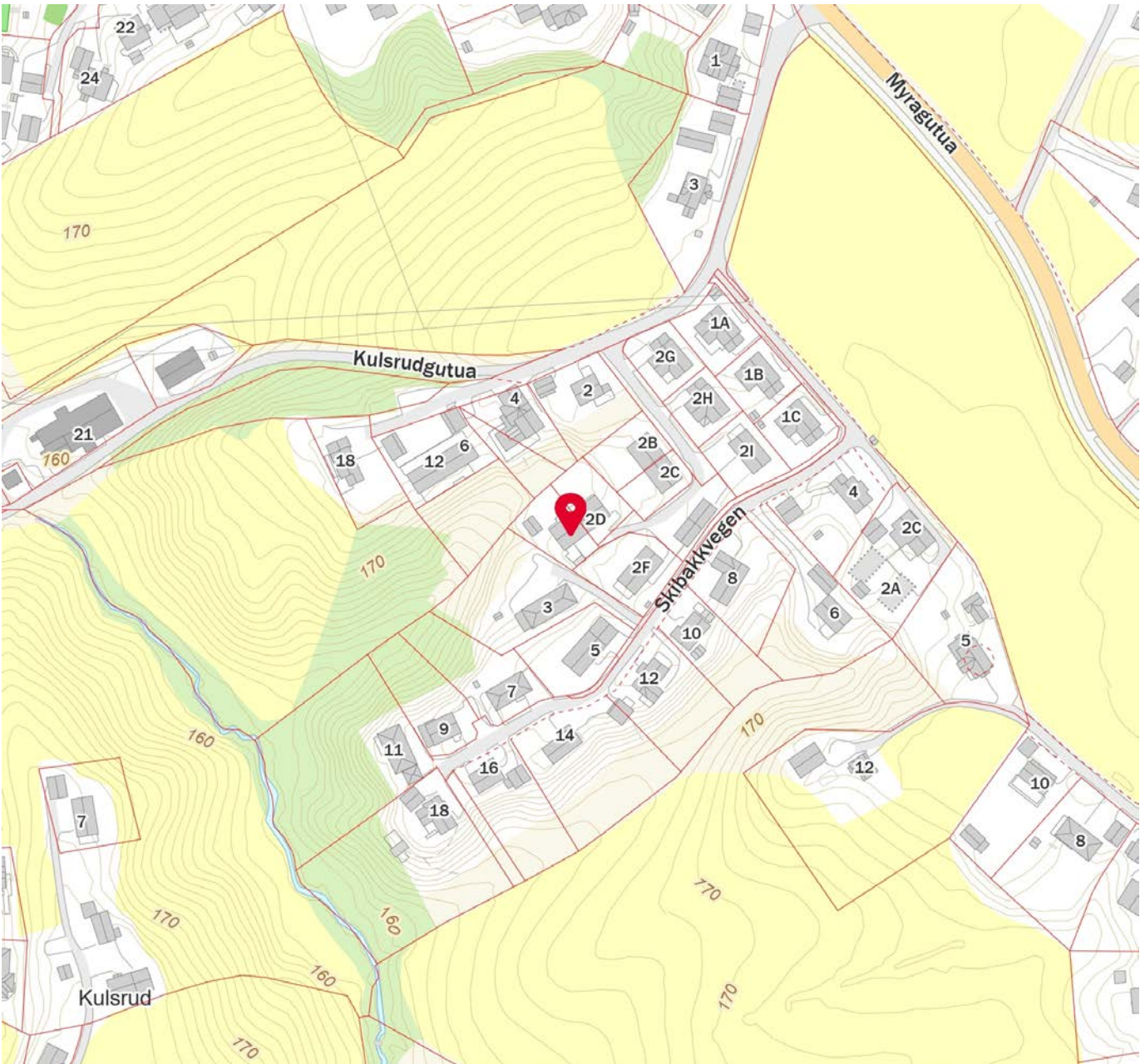
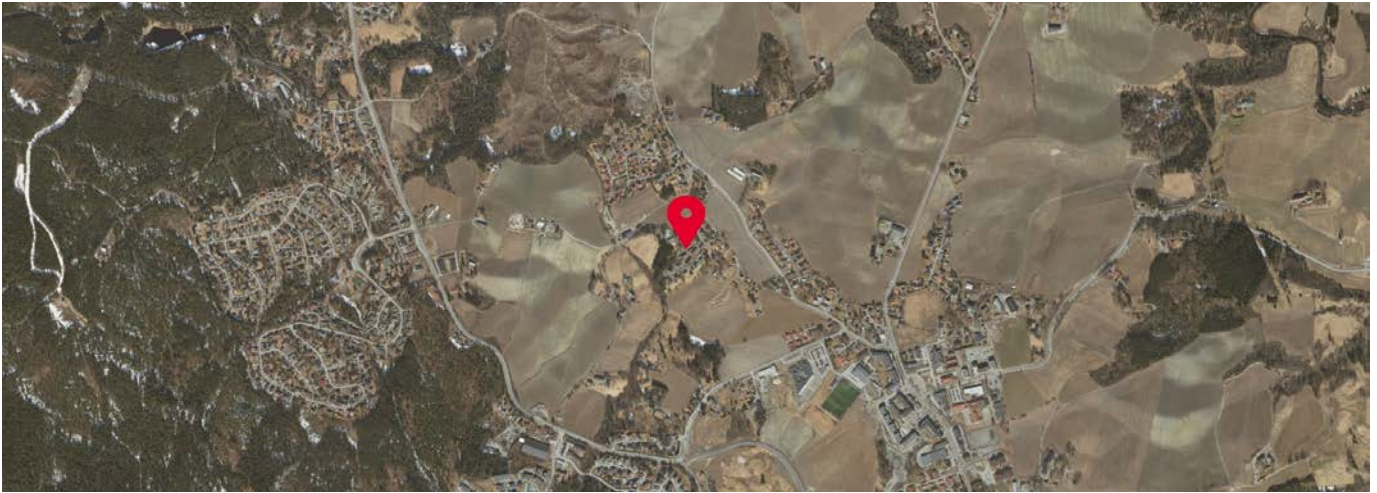



0% 47%

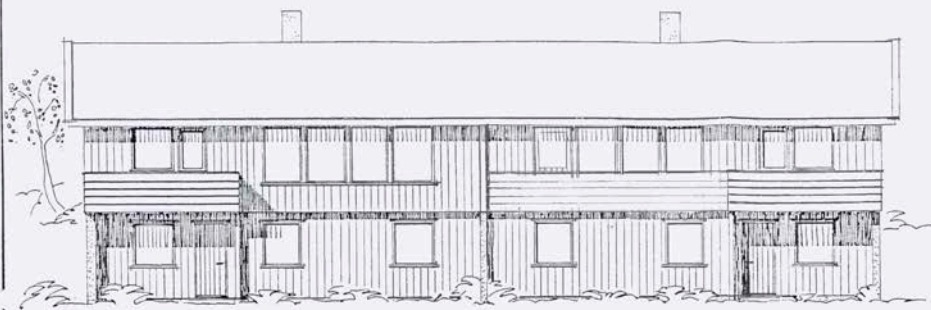
 Ask
 Gjerdrum kommune
 Norge

Sivilstand

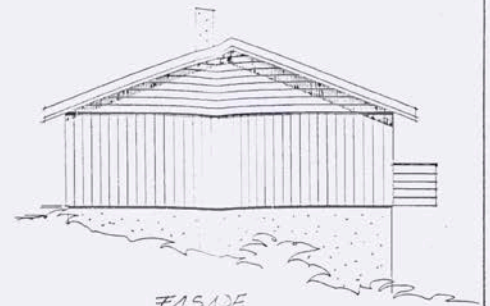
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



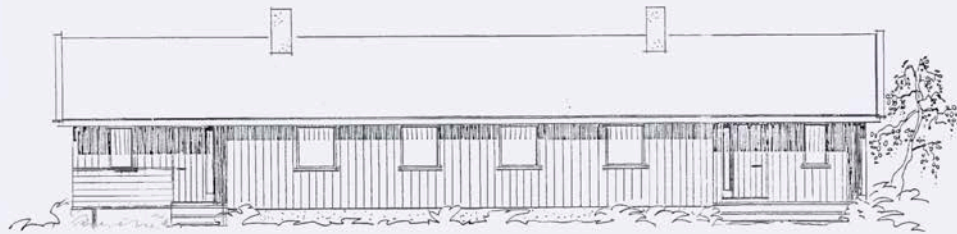
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FASADE





FASADE



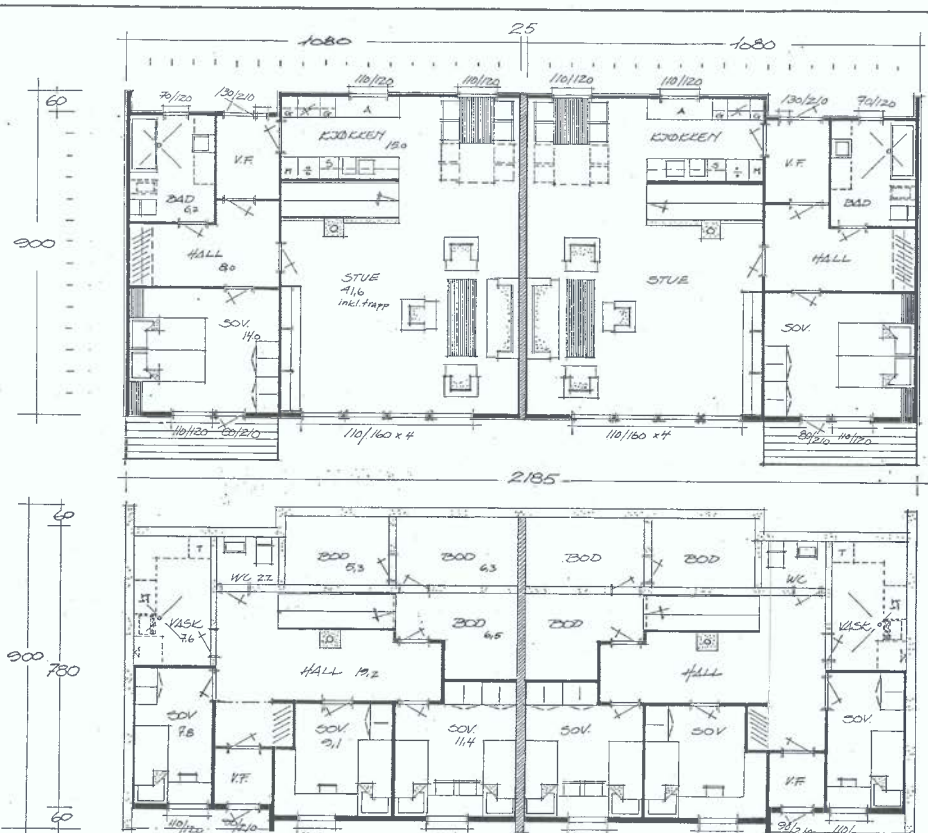
FASADE



FASADE

BYGGERE:	 a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum	DATE:	GJERDRUM BYGNINGSRÅD 07.01.86	MÅL:	
BYGGEPLASS:	HAGATEKT CIRKEL BR 452/453	SIGN.:	B.E.H	MÅL:	1:100
	 a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum Postboks 23 - 2022 Gjerdrum	HUSTYPE:	ØH 50-13		


GJERDRUM BYGNINGSRÅD



$19,20 \cdot 2,20 = 42,24$
 $6,50 \cdot 0,70 = 4,55$
 $46,79$

$6,8 \cdot 2,20 = 15,16$
 $4,1 \cdot 2,20 = 9,02$
 $24,18$

GJERDRUM BYGNINGSRÅD

BYGGERRE:	DATO:	MÅL:
BYGGEPLASS:	07.01.86	1:100
"HÅGDALEIG" 452 GMR46, 2NR453	SIGN.: B.E.H	
 a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum Postboks 23 - 2022 Gjerdrum	HUSTYPE:	ØH 50-13

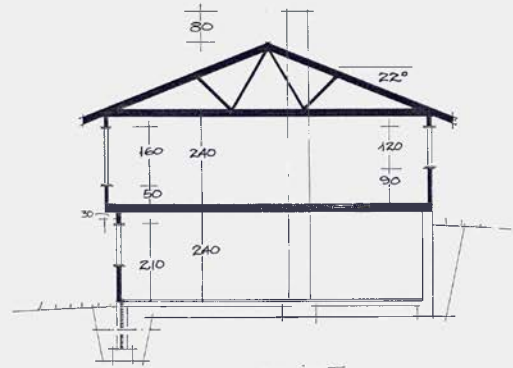
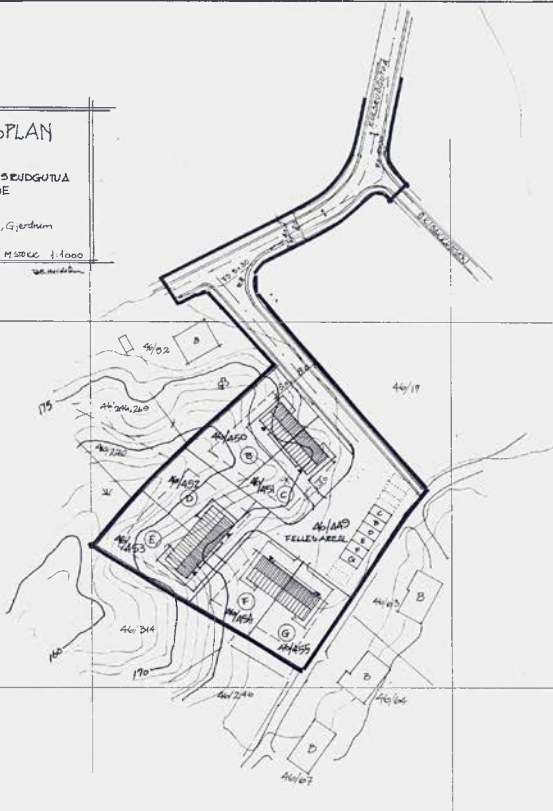
REGULERINGSPLAN


HAGATEIG²

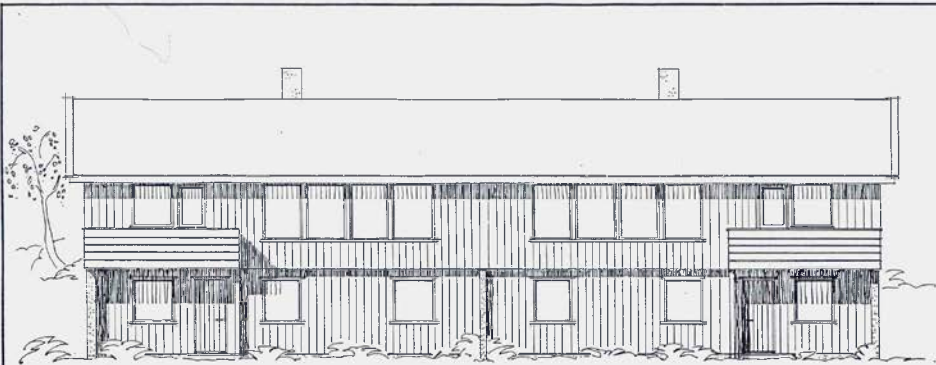
GR. 46, BRG. 17 - KULSDUGUTUA
GJERDRUM KOMMUNE

1/5 BYGG- og TRELAST, Gjerdrum

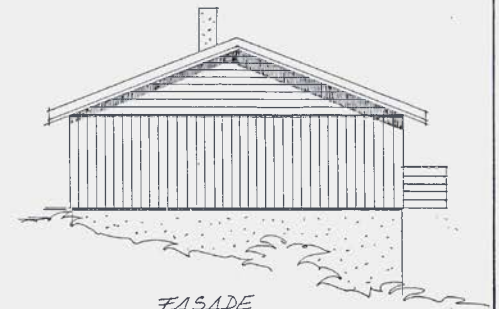
02.10.85 M 52066 1:1000



BYGGHERRE:	DATO: 09.01.86	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: HAGATEIG GIRÅG BR	SIGN.: BEH	
 a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum Postboks 23 — 2022 Gjerdrum	HUSTYPE: ØH 50-13	



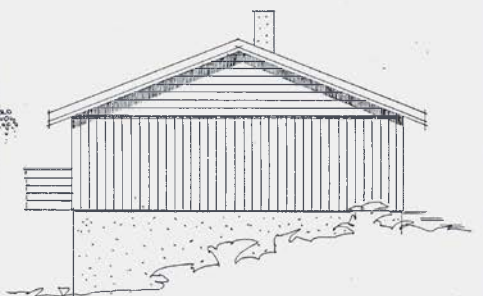
FASADE




FASADE



FASADE



FASADE GJERDRUM BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE:	DATO: 07.01.86	MÅL:
BYGGEPLASS: HUGATEIG GNR 06 BIR 451/455	SIGN.: B.E.H	1:100
 a-sBYGG og TRELAST, Gjerdrum Postboks 23 — 2022 Gjerdrum	HUSTYPE: ØH 50-13	

(Kommune)

GJERDRUM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 5 99 nr 2 og 3

Anmelder

A/S Bygg og Trelast
v/Sven Olav Møe
2022 Gjerdrum

Byggherre

Rolf Johan Graff
Kulsrudgutua
2022 Gjerdrum

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kulsrudgutua	46	453		

Deres søknad	Dato			
	26.05.87			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Boligbygg			
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.	
		13.11.87		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. 5 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget

følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Takstige/trinn må monteres.
2. Ovn nede må monteres 30 cm fra vegg eller brannmur.
3. Fliser på WC må festes. Fuge ved rørøppstikk må tettes.
4. Løse fliser på bad må festes.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.02.88

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Gjerdrum	17.12.87	Geir Baustad bygn.sjef

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Sven Olav Moe A/S Bygg og Trelast	2022 Gjerdrum
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 18.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
Ø6TØØ1501	2395	07.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	114

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 18.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	12 663,61 kr
Feiing	498,00 kr
Renovasjon	4 230,00 kr
Vann	8 569,56 kr
Sum	25 961,17 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab Vann Fra 100m2	1 stk	2 975,00 kr	1/1	0 %	2 975,00 kr	2 231,25 kr
Målerleie	1 stk	550,00 kr	1/1	0 %	550,00 kr	412,50 kr
Ab Kloakk Fra 100m2	1 stk	3 935,00 kr	1/1	0 %	3 935,00 kr	2 951,25 kr
Feiegebyr	1 stk	318,75 kr	1/1	0 %	319,00 kr	79,75 kr
Geb.branntilsyn	1 stk	398,75 kr	1/1	0 %	399,00 kr	99,75 kr
Feiegebyr	1 stk	255,00 kr	1/1	0 %	255,00 kr	127,55 kr
Geb.branntilsyn	1 stk	319,00 kr	1/1	0 %	319,00 kr	159,55 kr
Renovasjon Husholdning	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Vann Etter Måler	114 m3	29,29 kr	1/1	0 %	3 338,78 kr	3 338,78 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk Etter Måler	114 m3	52,80 kr	1/1	0 %	6 019,20 kr	6 019,20 kr
Fradrag Akonto Vann	-144 m3	29,29 kr	1/1	0 %	-4 217,40 kr	-4 217,40 kr
Fradrag Akonto Kloakk	-144 m3	52,80 kr	1/1	0 %	-7 603,20 kr	-7 603,20 kr
Akonto Vann	115 m3	33,17 kr	1/1	0 %	3 815,13 kr	2 861,32 kr
Akonto Kloakk	115 m3	54,63 kr	1/1	0 %	6 281,88 kr	4 711,43 kr
				Sum	20 616,39 kr	14 344,23 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	580.9
Etablert dato	28.05.1986	Historisk oppgitt areal	581
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	46/453
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	46/453
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.11.2010 18.11.2010	Sentralpunkt flyttet		46/453
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.05.1986			46/17 (-581), 46/453 (581)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	09.01.1986			46/453 (-20)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6661555.6	612405.2		Ja	580.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDSEN VEBJØRN HEIER F200391*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KULSRUDGUTUA 2E 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
BOHLIN ANN-EVY TVERÅ F231189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KULSRUDGUTUA 2E 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomsstype	Andel
3230-46/449	Grunneiendom	1/6

Adresse

Vegadresse: Kulsrudgutua 2 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	107 Ask nord	Tettsted	642 Grønlund

Valgkrets	1 HERREDSHUSET		
-----------	----------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6919820		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	17.12.1987
2	6924034		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.10.1993

1: Bygning 6919820: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 17.12.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.07.1986	01.07.1986
Igangsettingstillatelse	16.09.1986	16.09.1986
Tatt i bruk	17.12.1987	17.12.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulsrudgutua 2E	H0101	46/453	154	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	69	0	69	0	0	0

2: Bygning 6924034: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.08.1993	07.09.1993
Igangsettingstillatelse	25.08.1993	02.05.1996
Tatt i bruk	11.10.1993	07.05.1996

Bruksenheter

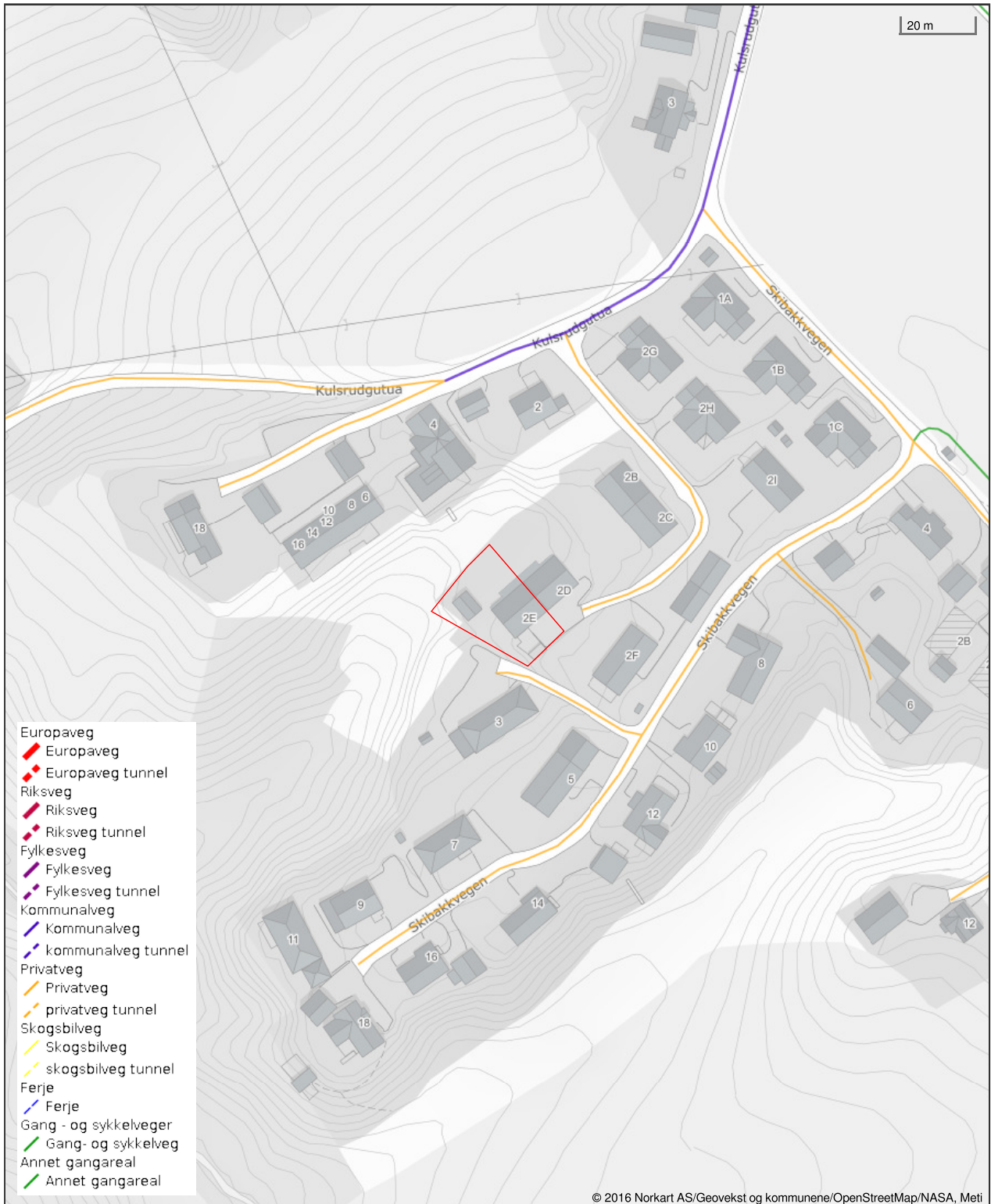
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kulsrudgutua 2E	-	46/453	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0



Vegstatuskart for eiendom 3230 - 46/453//



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.



Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/453
Adresse: Kulsrudgutua 2E
Dato: 18.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Eiendomskart for eiendom 3230 - 46/453//



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

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

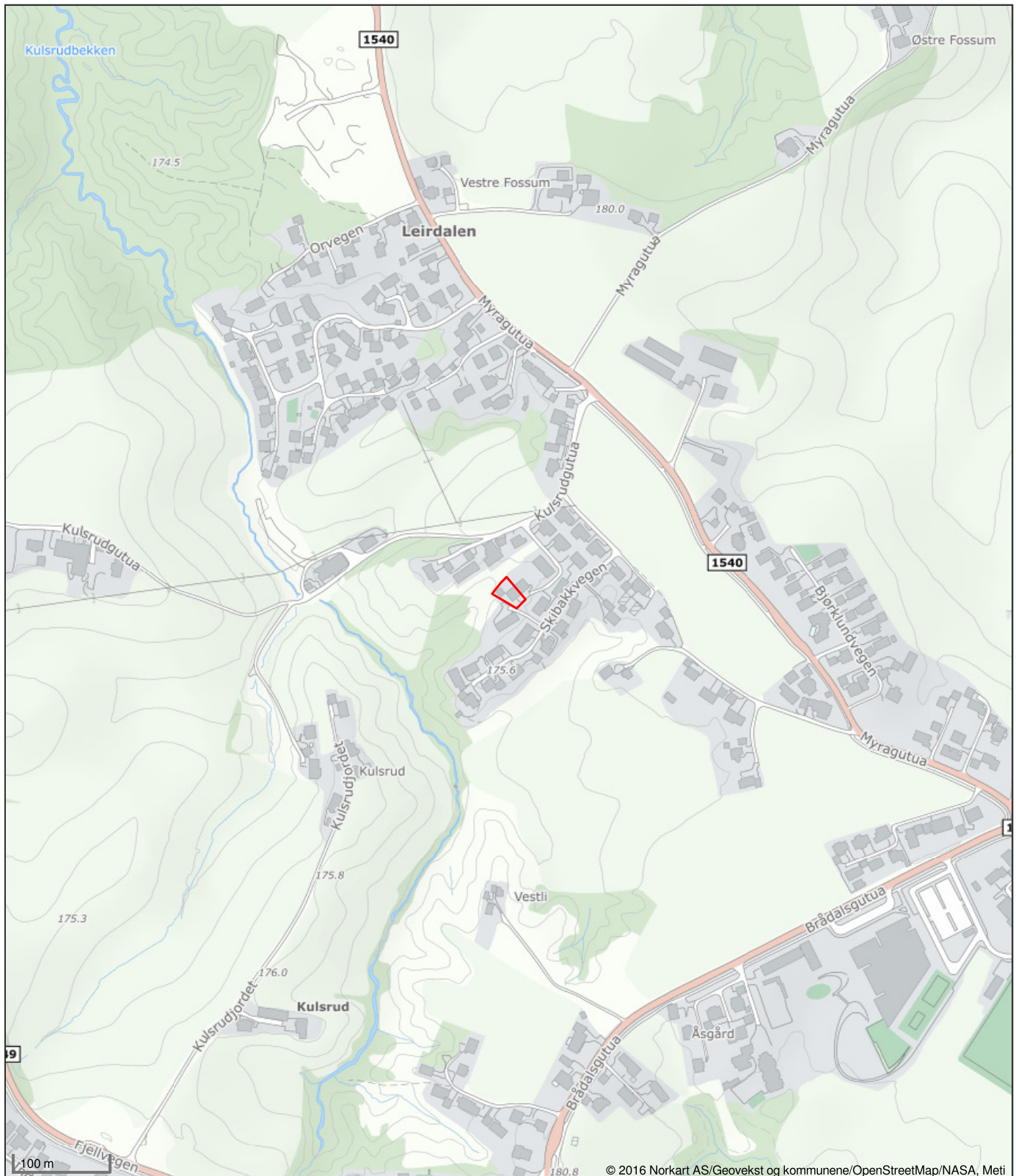
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	580,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6661555,6	Øst	612405,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6661546,57	612395,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,61	
2	6661532,3	612422,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,28	
3	6661542,24	612431,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,94	
4	6661542,98	612431,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
5	6661565,07	612410,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,12	
6	6661565,16	612410,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
7	6661558,96	612404,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	



Oversiktskart for eiendom 3230 - 46/453//



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.



Gjerdrum kommune

Grunnkart

Eiendom: 46/453
Adresse: Kulsrudgutua 2E
Dato: 18.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



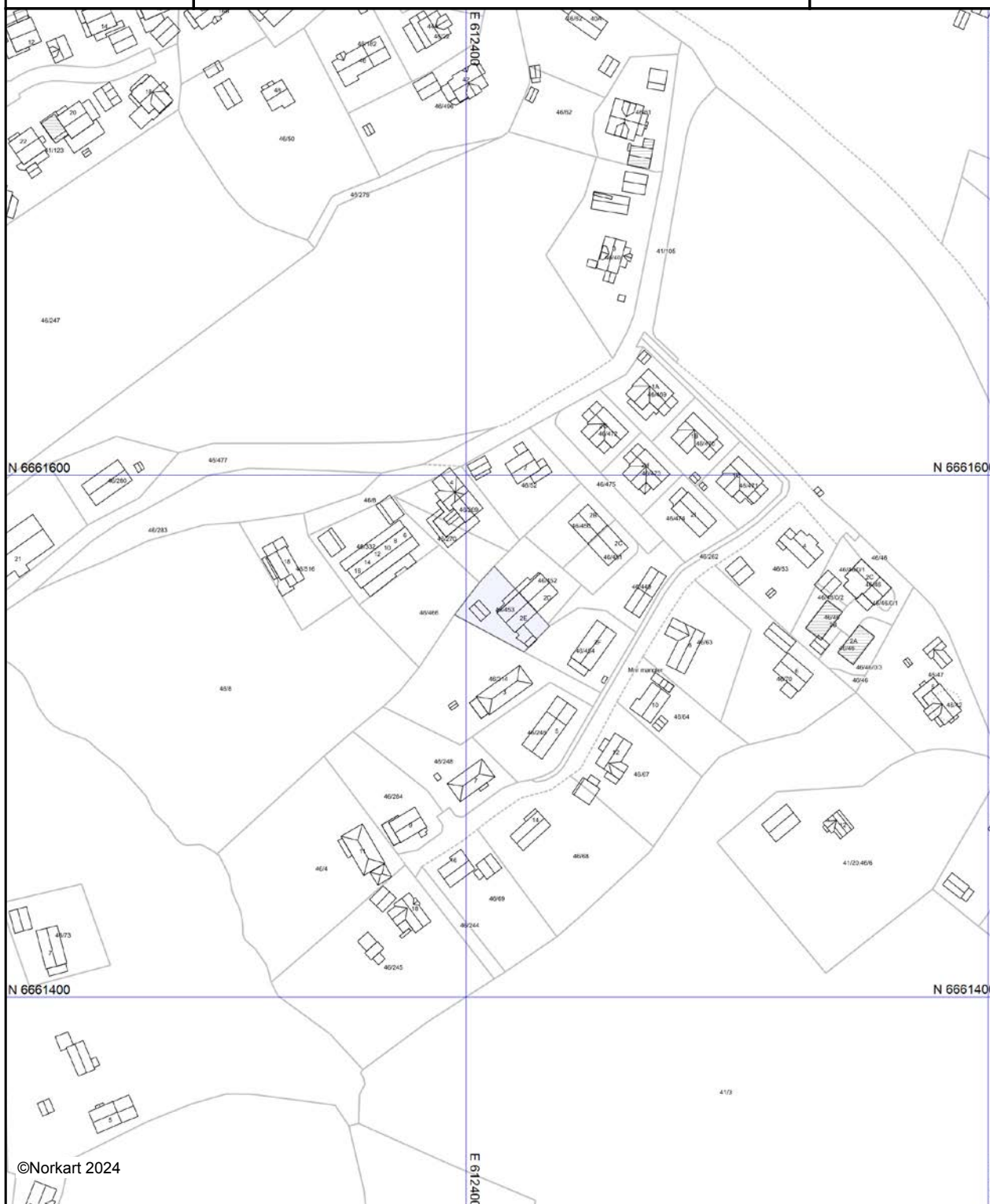
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/453
Adresse: Kulsrudgutua 2E
Dato: 18.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 18.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3230/KP%202012%20-%202024/Dokumenter/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	Delareal 581 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 581 m ² KPHensynsonenavn H910_21 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
-----------	-------------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198401
Navn	Reguleringsplan for del av gnr. 46, bnr. 17, Hagateig, Gjerdrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.1985
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3230/198401/Dokumenter/Bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202001
Navn	Detaljregulering for Kulsrud - B4
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202405
Navn	Detaljregulering for Oppvekstjordet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

MILJØVERNDEPARTEMENTET

GJERDRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
"HAGATEIG", SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål og skal oppføres i 1. etasje over grunnmurskronen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forbindelse med omgivelsene.

Boligene oppføres som vertikaldelte tomannsboliger.

§ 3.

Maksimal utnyttelsesgrad er 40% beregnet etter tomtens nettoareal.

§ 4.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med takvinkel 22°.

§ 5.

Bebyggelsen plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer.

§ 6.

Garasje oppføres som fellesgarasjer som vist på planen og ikke i tilknytning til husene. Gjesteparkering kan opparbeides på fellesarealet.

§ 7.

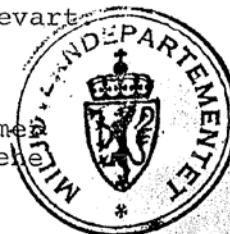
Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjerdrum kommune til anvendelse.



Stadfestet den 03 SEPT 1985

Etter fullmakt

Wilhelm Pels



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kulsrudgutua 2E
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre