

aktiv.



Seljevegen 20, 2022 GJERDRUM

**Innholdsrik enebolig med
godkjent utleiedel i rolige og
naturskjønne omgivelser med
nærhet til Ask sentrum!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Thomas Lund
Pål Fredrik Kaspersen Lund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 357/369 kvm
Tomtstr.: 1558.8 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1208250199

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel i rolige naturskjønne omgivelser!

Velkommen til Seljevegen 20!

En innholdsrik eneboligeiendom med godkjent utleiedel i 2. etasje og stor tomt. Bolighuset består av vindfang, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken og 4 soverom i 1. etasje. I kjelleretasjen er det kjellerstue og flere boder. I 2. etasje er det en leilighet bestående av stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom og 2 soverom.

Eiendommen er på hele 1558 kvm og er opparbeidet med en romslig hage med plen og gårdsplass.

Boligen ligger landlig til i Gjerdrum kommune. Det er ca. 1,5 km til Ask, hvor du finner de fleste servicetilbud som bla. dagligvarebutikk, skoler og barnehager, og Gjerdrum Torg hvor du finner bla. Vinmonopolet, Nille og Extra. Gangavstand til bussholdeplass. Det er også mange fine rekreasjonsmuligheter i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Energiattest	73
Nabolagsprofil	74
Budskjema	91



Velkommen til Seljevegen 20 - Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel i rolige og naturskjønne omgivelser! (Fotograf: Trond Walsø)



Det er godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.



Tomten er på hele 1.558 kvm og består blant annet av en fint opparbeidet hage med plen, og det er skigaard mot veien.



Sommerbilde. Det er adkomst fra stuen terrassen videre via trapp til hagen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Romslig stue med god plass til sofamøblement og TV-bord. Bildet er digitalt stilet.



I stuen er det vedovn med vedfyring og for øvrig godt med plass til møblement.



Videre kommer man til spisestuen som ligger praktisk til utenfor kjøkkenet.



Digital styling.



Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt innredning langs to vegger.



Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkkeninnredningen. Ventilator i hette over platetoppen.



Digital styling.



Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Soverom 2 i 1. etasje.



Soverom 2 i 1. etasje.



Soverom 3 i 1. etasje.



I soverommet er det tilhørende integrert garderobeskap med skyvedører.



Soverom 4 i 1. etasje.



Soverom med plassbygde hyller.



Baderom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og delvis flislagt på vegger.



På badet er det også dusjhjørne med regnfallsdusj og glassvegger.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



I boligens 2. etasje finner du uteleiedelen med bla. stue, kjøkken og to soverom.



Stue i utleiedelen.



Kjøkken i utleiedelen.



Soverom i utleiedelen.



Soverom i utleiedelen.



Bad i utleiedelen. Innredet med servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke bygget som et våtrom.



Toalettrom i utleiedelen er innredet med wc og servant.



Gang i utleiedelen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Kjellerstuen har god plass til sofamøblement og TV-bord. Digital stilet.



Kjellerstue.



I Gjerdrum er det barneskole, ungdomsskole og barnehage, samt de fleste andre servicetilbud.



Innover i marka finnes det flere oppmerkede løyper og koselige turisthytter som tilbyr servering i helgene.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 357 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 369 kvm

TBA: 41 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 123 kvm Gang, kjellerstue og 6 boder.

1. etasje

BRA-i: 128 kvm Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og 4 soverom.

2. etasje

BRA-i: 106 kvm Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, innredet rom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse.

Bodhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen i boligen er utført med håndholdt, kalibrert lasermåler og gjennomført i henhold til kravene i NS 3940. Takhøydene er som følger:

1. Etasje: 2,33 m.

2. Etasje: 2,33 m.

Kjeller: 2,0 m og 2,32 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom

måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1558.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og romslig. Det er opparbeidet en fin hage i bakkant med plen og beplantning. På fremsiden er det gruset innkjørsel og gårds plass med biloppstillingsmuligheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Gjerdrum kommune. Det er ca. 1,5 km til Ask, som er sentrum og kommuneadministrasjon i Gjerdrum. På Ask finner du til servicetilbud som bla. Rema 1000, apotek, frisør, kulturhus, bibliotek, idrettshall, Gjerdrum stadion, pizzeria, Indisk cuisine, vinmonopol, treningssenter og hyggelige butikker.

I Gjerdrum er det barneskole, ungdomsskole og barnehage, og det finnes flere videregående skoler i området både på Lillestrøm, i Nannestad og på Jessheim.

På oppvekstjordet skal vi bygge ny flerbrukshall, ny barnehage som erstatning for Gjerdrum barnehage, ny barneskole som erstatning for Gjerdrum barneskole, etablering av nye kunstgressbaner, parkeringshus og innbydende uteområder. Flerbrukshallen får to spilleflater og flere saler tiltenkt golfsimulator og biljardlokaler i tillegg til styrkerom, klatrerom og andre arealer.

Det er kort vei til flotte turområder i Romeriksåsen. Området byr på flere idylliske badevann, der Lysdammen er den mest populære og et yndet badested hele sommeren. Innover i marka finnes det flere oppmerkede løyper og koselige turisthytter som tilbyr servering i helgene. Om vinteren er det et langstrakt løypenett i marka, og Kniplia skisenter har alpinbakke, snowboardpark, hoppbakker, akebakke og varmestue. Kommunen er meget barnevennlig, og har et bredt idrettstilbud.

Ved ungdomsskolen ligger både en idrettshall, med blant annet klatrevegg og innendørs skytebane, og en av flere kunstgressbaner. Det er kort vei til Gjerdrum golfklubb med fullverdig 9-hulls bane. Det er også kort vei til Kløfta med Romerikssenteret, samt Jessheim, Lillestrøm og Strømmen med alle øvrige servicetilbud.

Med bil tar det ca. 10 min til Kløfta, 15 min til OSL Gardermoen, 19 min til Lillestrøm og ca. 25 min til Oslo.

For ytterligere informasjon om Gjerdrum se www.gjerdrum.kommune.no

Adkomst

Det er adkomst til eiendommen via Riksvei 120. Se vedlagte kart i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Nærområdet består av frittliggende boligbebyggelse, industrifelt og Gjerdrum Hestesenter.

Skolekrets

Gjerdrum skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i Nannestadvegen som heter "Krogvold". Herfra går det busser mellom Ask terminal og Nannestad Torg. Videre tilknytning til bussruter mellom Oslo bussterminal og Gardermoen på Ask terminal. Se ruter.no for rutetider og linjetabell.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan med kjeller, oppført i trekonstruksjoner som var vanlig for byggeperioden. Boligen ble påbygget på 90-tallet. Eiendommen er fundamentert på løsmasser. Bygningen har en grunnmur av betong og et forstøtningsmur av lettklinkerblokker. Dreneringen stammer fra 1960. Veggkonstruksjonen er av tre med en utvendig stående bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i sortlakkert metall.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert med både betongdekke og trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblete glass. Hovedytterdøren er en malt tredør.

Eiendommen har terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, samt en utvendig trapp i impregnerte materialer som forbinder første og andre etasje. Terrassene var helt eller delvis snødekket på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en forsvarlig vurdering av tilstand, slitasje eller eventuelle skader. Ingen

tilstandsgrad kan settes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon

Det er registrert værslitasje på kledningen, typisk i form av slitt overflate, nedbrutt maling og mulig begynnende fiberoppløsning. Dette indikerer redusert beskyttelse mot fukt og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak: Værslitt kledning kan medføre økt fuktinntrengning i treverket, som over tid kan gi råte og redusert levetid for ytterveggen. Det kan også føre til økt vedlikeholdsbehov og svekket estetisk kvalitet.

Takkonstruksjon/Loft

Loftsluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen på grunn av manglende adkomst. Loftet er av eldre konstruksjon, som etter dagens standard regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og isolasjon. Manglende inspeksjon gjør at tilstanden ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak: Eldre loftkonstruksjoner har ofte begrenset dampsperre og isolasjon, noe som kan gi risiko for kondens, fuktskader og varmetap. Uten inspeksjon er det usikkerhet knyttet til tilstanden.

Vinduer - Underetasje - 90-tallet

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som er eldre enn 20 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere inneklima med kulderas og kondensproblemer.

Dører

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Overflater

Det er registrert slitasjegrad på enkelte overflater utover det som kan forventes ut fra normal bruk og alder. Avviket gjelder primært eldre overflater, mens nyere oppgraderte flater fremstår med normal tilstand.

Konsekvens/tiltak: Slitasje på overflater har primært estetisk betydning og påvirker ikke funksjon eller sikkerhet. Det kan imidlertid gi et inntrykk av redusert vedlikehold og behov for oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra 1950 regnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner kan ha svekket bæreevne sammenlignet med dagens krav, og mangler ofte moderne lyd- og brannisolasjon.

Konsekvens/tiltak: Svekket bæreevne kan medføre redusert sikkerhet ved høy belastning, samt økt risiko for vibrasjoner og nedbøyning. Mangelfull lyd- og brannmotstand gir lavere komfort og sikkerhet enn dagens standard.

Pipe og ildsted

Pipen er av eldre dato og har overskredet forventet teknisk levetid. Murte piper fra 1950 regnes som risikokonstruksjon med hensyn til tetthet, brannsikkerhet og kondensproblematikk. Det er ikke opplyst om rehabilitering eller innvendig stålrør, noe som øker risikoen for lekkasje av røyk og svekket brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Økt risiko for lekkasje av røyk og gasser til tilstøtende rom. Fare for sot- og kondensskader i pipeløpet. Redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendige dører

De innvendige dørene er over 20 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og etter hvert svekket funksjon, som dårlig lukking eller slark i beslag.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Alder - Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Service anbefales utført.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår og har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det anbefales en nærmere faglig vurdering av årsaksforhold og behov for tiltak knyttet til fuktproblematikk i kjeller. Dette gjelder særlig dersom kjelleren planlegges benyttet til varig opphold. Eksisterende drenering vurderes som mangelfull og bør skiftes for å redusere risiko for fuktinntrengning og sikre tilfredsstillende bygningsteknisk standard.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket: Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer. Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Konsekvens/tiltak: Økt sannsynlighet for lekkasjer eller brudd i ledningene. Potensiell vanninntrenging i grunnen eller kjeller ved avløpssvikt. Risiko for driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Underetasje - Byggeår

Vinduer har nådd forventet teknisk levetid og er av eldre utførelse. Det er registrert skader på enkelte vinduer, i tillegg til slitasje som følge av alder. Koblet glass gir begrenset isolasjonsevne og er ikke i samsvar med dagens standard for energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak: Redusert isolasjonsevne og høyere varmetap. Økt risiko for trekk, kondens og råte i karm/ramme. Skadede vinduer kan medføre ytterligere nedbrytning og redusert funksjon.

Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv i kjellerrom under terreng. Dette indikerer at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig fuktsikret,.

Konsekvens/tiltak: Økt risiko for råte og korrosjon i tilstøtende materialer. Mulig utvikling av mugg og dårlig innelima. Redusert brukskvalitet og levetid for konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

2. etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke utformet som våtrom i henhold til gjeldende krav, men benyttes som dette. Det mangler sluk og tettesjikt, noe som er et vesentlig avvik fra våtromsnormen og NS3600. Dette gir høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Manglende sluk og tettesjikt medfører stor fare for vanninntrenging til gulv og vegger, som kan gi fuktskader, råte og mugg. Dette kan redusere levetid for konstruksjonen og medføre kostbare utbedringer.

Forstøtningsmurer

Det er registrert omfattende skjevheter i forstøtningsmuren. Skjevheter indikerer at muren har beveget seg som følge av utilstrekkelig fundamentering, drenering eller dimensjonering.

Konsekvens/tiltak: Omfattende skjevheter kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert bæreevne og i verste fall kollaps av muren. Dette kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner, terreng og eventuelt bygning dersom muren har en funksjon nær boligen.

TGIU - ikke undersøkte forhold:

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene var helt eller delvis snødekket på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en forsvarlig vurdering av tilstand, slitasje eller eventuelle skader. Ingen tilstandsgrad kan settes.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i dette rommet, ettersom rommet ikke er godkjent som våtrom etter gjeldende regelverk. Av den grunn er det heller ikke gjennomført fuktsøk eller kontroll bak overflater, da dette normalt forutsetter at rommet er oppført og dokumentert som et godkjent våtromskonstruksjon. Tilstanden vurderes derfor uten åpning av konstruksjoner, og det tas forbehold om skjulte forhold.

Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger ikke opprinnelige tegninger for boligen. Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget som ble oppført på 1990-?tallet. For øvrige deler av boligen foreligger det ikke godkjente byggetegninger, og det er heller ikke registrert midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hverken tilbygget eller den opprinnelige bygningsmassen. Dette innebærer at kommunen ikke har dokumentasjon som bekrefter at tiltakene er gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke uvanlig for eldre boliger, men innebærer likevel en formell usikkerhet knyttet til tiltakets byggesaksstatus. Det er ikke kjent om kommunen vil stille krav om oppfølging, kompletterende dokumentasjon eller søknadsbehandling dersom forholdene tas opp. Eventuelle nye tiltak, ombygginger eller søknader kan medføre at kommunen ber om oppdaterte tegninger eller dokumentasjon av eksisterende forhold. Kjøper må være kjent med og akseptere at ansvar for videre oppfølging av byggets formelle status kan bli pålagt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av , datert 12.01.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo og selger har ikke kjennskap til eiendommen.

2. Tilleggs kommentar

Leietaker i 2.etg oppgir at han tidligere har fanget mus, men at dette ikke har skjedd nylig (i 2026). Ved tømning av bolig i 1.etg og kjeller har vi ikke sett noen tegn til muse-aktivitet.

Innhold

- 1. Etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og 4 soverom.
- 2. Etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, innredet rom og 2 soverom.
- Kjeller: Gang, stue og 6 boder.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig over to etasjer og kjeller.
- Lys og romslig stue med vedovn i 1. etasje.
- Spisestue med plass til stort bord.
- Kjøkken med god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.

- Hele 4 gode soverom i boligens 1. etasje.
- Bad med badekar.
- Koselig kjellerstue.
- Godt med lagringsplass i kjeller.
- Leilighet i 2. etasje med stue, kjøkken, 2 soverom, baderom og toalettrom.
- Hage med plen og beplantning.
- Stor terrasse på hele 41 kvm med gode solforhold.
- Romslig tomt på hele 1558 kvm.
- Bodhus i bakkant av boligen.
- Gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.
- Landlig beliggenhet i Gjerdrum, ca. 1,5 km unna Ask.

Standard

Kjøkken i 1. etasje:

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med lys, glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn integrert i kjøkkeninnredning. De integrerte hvitevarene i kjøkkenet medfølger i handelen.

Kjøkken i 2. etasje:

Fint kjøkken i hybelleiligheten med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad 1. etasje:

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og delvis fliser på vegger. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og badekar med dusjarmatur på vegg.

Rom innredet som bad 2. etasje:

Rommet er ikke utformet som våtrom og mangler sluk. Innredet med dusjkabinett, servant i baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrom utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av støpejern og plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er balansert ventilasjon i 2. etasje, som ifølge eier er under 5 år.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er etablert to varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke:

- Garderobeskap i utleiedelen (2. etg).
- Hvitevarer i kjøkken i utleiedelen (2.etg).
- Taklamper/lyssystem i utleiedelen (2.etg).

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner og varmepumpe.

Det er vedovn i 1. etasje for vedfyring.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 100 (Omkostninger totalt)

143 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 35 003 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Informasjon om eiendomsskatt

Gjerdrum kommune krever ikke inn eiendomsskatt på eiendom pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 751 750 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 007 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/bredbånd, m.m.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 45, bruksnummer 14 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/45/14:

12.10.1955 - Dokumentnr: 104790 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

14.05.1956 - Dokumentnr: 101824 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

10.04.1996 - Dokumentnr: 4640 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Plikt til ettersyn av rørledninger og kummer
Rett til bruk av eksisterende veier
Med flere bestemmelser

23.05.1955 - Dokumentnr: 2456 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:45 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 380516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0234 Gnr:45 Bnr:14
01.01.2024 - Dokumentnr: 189291 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:45 Bnr:14

12.10.1955 - Dokumentnr: 104790 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:45 Bnr:7
Bestemmelse om kloakkledning

Heftelsene omhandler bestemmelse om gjerde, kloakkledning, veg, rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m., plikt til ettersyn av rørledninger og kummer, rett til bruk av eksisterende veier, registrering av grunn, omnummerering ved kommuneendring og bestemmelse om kloakkledning.

Her er det gjerdeplikt rundt eiendommen. Eiendommen gnr. 45 bnr. 14 har rett til å legge kloakkledning over gnr. 45, bnr. 7 i vestlig retning til bekken og har alt vedlikehold vedrørende denne hviler på førstnevnte eiendom. Kommunen har rett til å anlegge og ha liggende avløpsledning og kum med videre rett og plikt til å etterse og vedlikeholde. Kommunen gis rett til å nytte eksisterende veger for transport av materiell, masse ol. til anlegget av avløpsledning og kum. Tillatelse fra Statens Vegvesen å anlegge privat veg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har Gjerdrum kommune ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det foreligger byggetegning ifm. tilbygg til boligen, datert 11.08.1998.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

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.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Seljevegen er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for 2012-2024 avsatt til nåværende LNFR område (Landbruk, natur og friluftsliv). Det foreligger planforslag for kommuneplanens

arealdel 2025-2037.

Adgang til utleie

Boligen har en egen utleiedel i 2. etasje.

Det er registret 2 boenheter på eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger.

Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info, tilstandsrapport og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Breen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

tommy.breen@aktiv.no / Tlf: 932 24 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Seljevegen 20 , 2022 GJERDRUM



GJERDRUM kommune



gnr. 45, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 369 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 21739-1881

Referansenummer: PM8367

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 plan over kjeller fra ukjent årstall. Påbyggget på 90-tallet.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Terrassene er målt til 10m2 (inngangsparti) og 31m2 (hovedterrasse).

Terrassene var helt eller delvis snødekket på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en forsvarlig vurdering av tilstand, slitasje eller eventuelle skader. Ingen tilstandsgrad kan settes.

Utvendig trapp fra 1. etasje til 2. etasje bygget med impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke utført da det er synlig tegn til

fuktgjennomtrengning på vegger og gulv mot terreng/grunn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke utført hulltaking i dette rommet, ettersom rommet ikke er godkjent som våtrom etter gjeldende regelverk. Av den grunn er det heller ikke gjennomført fuktsøk eller kontroll bak overflater, da dette normalt forutsetter at rommet er oppført og dokumentert som et godkjent våtromskonstruksjon. Tilstanden vurderes derfor uten åpning av konstruksjoner, og det tas forbehold om skjulte forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Balansert i 2. etasje. Det er iht. eier under 5 år.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er etablert 2 stk. hvor den ene er fra 2001. Den andre er fra 1998.

Elektrisk åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1960.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

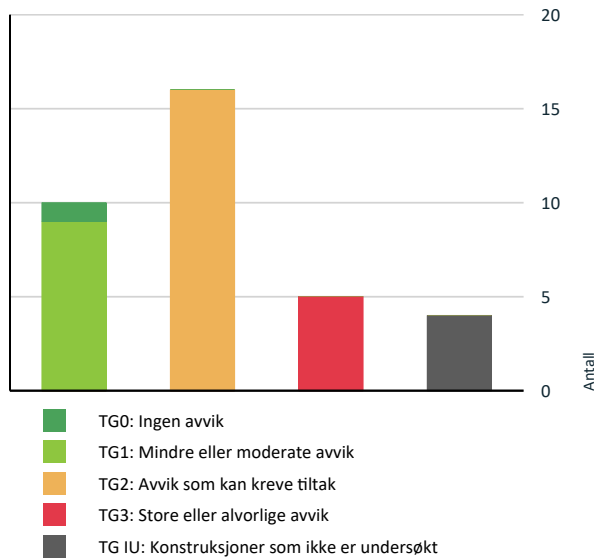
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget som ble oppført på 1990-tallet. For øvrige deler av boligen foreligger det ikke godkjente byggetegninger, og det er heller ikke registrert midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hverken tilbygget eller den opprinnelige bygningsmassen. Dette innebærer at kommunen ikke har dokumentasjon som bekrefter at tiltakene er gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke uvanlig for eldre boliger, men innebærer likevel en formell usikkerhet knyttet til tiltakets byggesaksstatus. Det er ikke kjent om kommunen vil stille krav om oppfølging, kompletterende dokumentasjon eller søknadsbehandling dersom forholdene tas opp. Eventuelle nye tiltak, ombygginger eller søknader kan medføre at kommunen ber om oppdaterte tegninger eller dokumentasjon av eksisterende forhold. Kjøper må være kjent med og akseptere at ansvar for videre oppfølging av byggets formelle status kan bli pålagt.

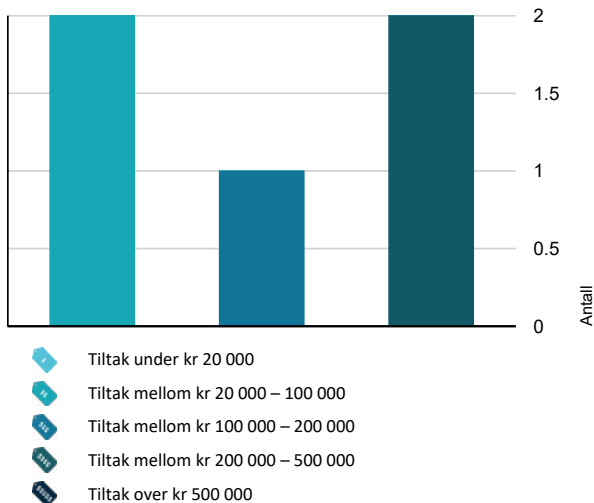
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - Underetasje - Byggeå [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Underetasje - 90-tallet [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Gjerdrum kommune

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på kledningen, typisk i form av slitt overflate, nedbrutt maling og mulig begynnende fiberoppløsning. Dette indikerer redusert beskyttelse mot fukt og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Værslitt kledning kan medføre økt fuktinntrengning i treverket, som over tid kan gi råte og redusert levetid for ytterveggen. Det kan også føre til økt vedlikeholdsbehov og svekket estetisk kvalitet.

Tiltak som bør iverksettes

Overflatebehandling (maling eller beis) bør utføres for å gjenopprette beskyttelsen. Ved tegn til råte eller omfattende fiberoppløsning må skadet kledning skiftes ut. Tiltakene skal sikre at ytterveggen opprettholder nødvendig fuktsikring.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen på grunn av manglende adkomst. Loftet er av eldre konstruksjon, som etter dagens standard regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og isolasjon. Manglende inspeksjon gjør at tilstanden ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Eldre loftkonstruksjoner har ofte begrenset dampsperre og isolasjon, noe som kan gi risiko for kondens, fuktskader og varmetap. Uten inspeksjon er det usikkerhet knyttet til tilstanden.

Tiltak som bør iverksettes

Det bør etableres forsvarlig adkomst og gjennomføres kontroll av loftet for å avdekke eventuell fukt, råte eller mangelfull isolasjon. Tiltak vurderes etter inspeksjon.

TG 1 Vinduer - 1.- og 2. Etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 3 Vinduer - Underetasje - Byggeå

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har nådd forventet teknisk levetid og er av eldre utførelse. Det er registrert skader på enkelte vinduer, i tillegg til slitasje som følge av alder. Koblet glass gir begrenset isolasjonsevne og er ikke i samsvar med dagens standard for energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert isolasjonsevne og høyere varmetap.

Økt risiko for trekk, kondens og råte i karm/ramme.

Skadede vinduer kan medføre ytterligere nedbrytning og redusert funksjon.

Tiltak som bør iverksettes

Vinduer bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Skadede vinduer må utbedres for å hindre ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer - Underetasje - 90-tallet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 20 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere innneklima med kulderas og kondensproblemer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassene er målt til 10m2 (inngangsparti) og 31m2 (hovedterrasse).

Terrassene var helt eller delvis snødekket på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en forsvarlig vurdering av tilstand, slitasje eller eventuelle skader. Ingen tilstandsgrad kan settes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra 1. etasje til 2. etasje bygget med impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasjegrad på enkelte overflater utover det som kan forventes ut fra normal bruk og alder. Avviket gjelder primært eldre overflater, mens nyere oppgraderte flater fremstår med normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket

Slitasje på overflater har primært estetisk betydning og påvirker ikke funksjon eller sikkerhet. Det kan imidlertid gi et inntrykk av redusert vedlikehold og behov for oppgradering.

Tiltak som bør iverksettes

Ingen tiltak er nødvendig utover kosmetisk oppgradering dersom ønskelig. Tiltaket er ikke funksjonskritisk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etasjeskiller fra 1950 regnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner kan ha svekket bæreevne sammenlignet med dagens krav, og mangler ofte moderne lyd- og brannisolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket

Svekket bæreevne kan medføre redusert sikkerhet ved høy belastning, samt økt risiko for vibrasjoner og nedbøyning. Mangelfull lyd- og brannmotstand gir lavere komfort og sikkerhet enn dagens standard.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av etasjeskiller ved ombygging eller ved tegn til svikt. Eventuelle forsterkninger eller oppgraderinger bør utføres i henhold til gjeldende forskrifter dersom bæreevne eller brannkrav ikke oppfylles.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og har overskredet forventet teknisk levetid. Murte piper fra 1950 regnes som risikokonstruksjon med hensyn til tetthet, brannsikkerhet og kondensproblematikk. Det er ikke opplyst om rehabilitering eller innvendig stålrør, noe som øker risikoen for lekkasje av røyk og svekket brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket

Økt risiko for lekkasje av røyk og gasser til tilstøtende rom.

Fare for sot- og kondensskader i pipeløpet.

Redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å gjennomføre kontroll av pipen av kvalifisert fagperson (feier eller murmester). Ved påvist lekkasje eller svekket tetthet må pipen rehabiliteres, typisk ved innsetting av stålrør eller glidestøping, i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke utført da det er synlig tegn til fuktgjennomtrengning på vegger og gulv mot terreng/grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv i kjellerrom under terreng. Dette indikerer at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig fuktsikret,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Synlig fukt kan medføre:

Økt risiko for råte og korrosjon i tilstøtende materialer.

Mulig utvikling av mugg og dårlig inneklima.

Redusert brukskvalitet og levetid for konstruksjonen.

Tiltak som bør iverksettes

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, typisk:

Kontroll av drenering og utvendig fuktsikring.

Vurdere etablering av fuktsperre eller forbedret ventilasjon.

Tiltak skal utføres i henhold til gjeldende krav for fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige dørene er over 20 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og etter hvert svekket funksjon, som dårlig lukking eller slark i beslag.

Tiltak som bør iverksettes

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte komponenter over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødige vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke utformet som våtrom i henhold til gjeldende krav, men benyttes som dette. Det mangler sluk og tettesjikt, noe som er et vesentlig avvik fra våtromsnormen og NS3600. Dette gir høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

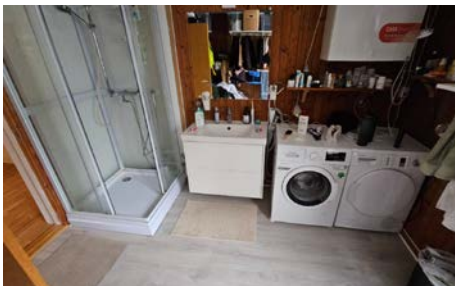
Konsekvens av avviket

Manglende sluk og tettesjikt medfører stor fare for vanninntrenging til gulv og vegger, som kan gi fuktskader, råte og mugg. Dette kan redusere levetid for konstruksjonen og medføre kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes

Rommet må bygges om til våtrom med sluk, membran og korrekt oppbygging i henhold til gjeldende forskrifter dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom. Alternativt må bruken endres slik at vannbelastning unngås.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i dette rommet, ettersom rommet ikke er godkjent som våtrom etter gjeldende regelverk. Av den grunn er det heller ikke gjennomført fuktsøk eller kontroll bak overflater, da dette normalt forutsetter at rommet er oppført og dokumentert som et godkjent våtromskonstruksjon. Tilstanden vurderes derfor uten åpning av konstruksjoner, og det tas forbehold om skjulte forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Balansert i 2. etasje. Det er iht. eier under 5 år.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales utført.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er etablert 2 stk. hvor den ene er fra 2001. Den andre er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en nærmere faglig vurdering av årsaksforhold og behov for tiltak knyttet til fuktproblematikk i kjeller. Dette gjelder særlig dersom kjelleren planlegges benyttet til varig opphold. Eksisterende drenering vurderes som mangelfull og bør skiftes for å redusere risiko for fuktinntrengning og sikre tilfredsstillende bygningsteknisk standard.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende skjevheter i forstøtningsmuren. Skjevheter indikerer at muren har beveget seg som følge av utilstrekkelig fundamentering, drenering eller dimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Omfattende skjevheter kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert bæreevne og i verste fall kollaps av muren. Dette kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner, terreng og eventuelt bygning dersom muren har en funksjon nær boligen.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør gjennomføres en faglig vurdering av muren med geoteknisk kompetanse. Tiltak kan innebære ombygging eller utskifting av muren, samt etablering av korrekt drenering og fundamentering for å sikre stabilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold

Terrengen boligen er etablert i er nokså flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Økt sannsynlighet for lekkasjer eller brudd i ledningene.

Potensiell vanninntrenging i grunnen eller kjeller ved avløpssvikt.

Risiko for driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden med jevnlig kontroll og være forberedt på utskifting av ledningene ved tegn til svikt. Ved rehabilitering eller graving bør ledningene skiftes til moderne materialer i henhold til gjeldende forskrifter.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

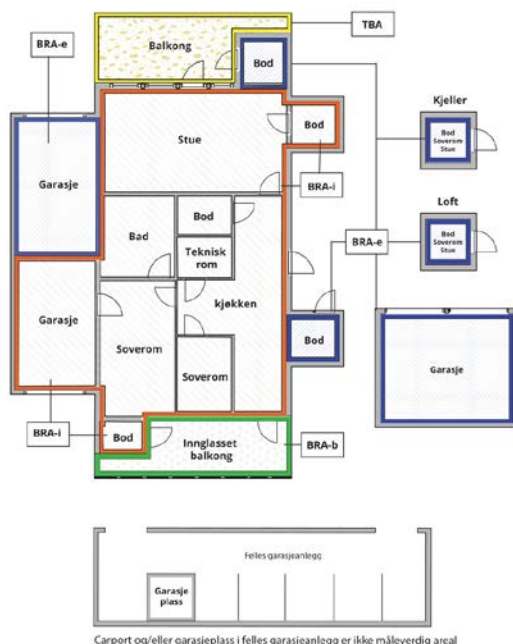
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	128			128	41
2. etasje	106			106	
Kjeller	123			123	
SUM	357				41
SUM BRA	357				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4, bad, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Bod, gang, stue, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Kommentar

Arealmålingen i boligen er utført med håndholdt, kalibrert lasermåler og gjennomført i henhold til kravene i NS 3940. Takhøydene er som følger:

- 1. Etasje: 2,33m.
- 2. Etasje: 2,33m.

Kjeller: 2,0m og 2,32m.

Terrasse 1: 10m2.
Hovedterrasse: 31m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget som ble oppført på 1990-tallet. For øvrige deler av boligen foreligger det ikke godkjente byggetegninger, og det er heller ikke registrert midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hverken tilbygget eller den opprinnelige bygningsmassen. Dette innebærer at kommunen ikke har dokumentasjon som bekrefter at tiltakene er gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke uvanlig for eldre boliger, men innebærer likevel en formell usikkerhet knyttet til tiltakets byggesaksstatus. Det er ikke kjent om kommunen vil stille krav om oppfølging, kompletterende dokumentasjon eller søknadsbehandling dersom forholdene tas opp. Eventuelle nye tiltak, ombygginger eller søknader kan medføre at kommunen ber om oppdaterte tegninger eller dokumentasjon av eksisterende forhold. Kjøper må være kjent med og akseptere at ansvar for videre oppfølging av byggets formelle status kan bli pålagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	269	88
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Thomas Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	45	14		0	1558.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Seljevegen 20							
Hjemmelshaver							
Lund May Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Gjerdrum, omgitt av landlige og naturskjønne omgivelser. Eiendommen har kort avstand til Ask sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker, kommunale tjenester, kulturhus og bibliotek. Området byr på gode tur- og friluftsmuligheter med skog, stier og åpne landskap like i nærheten. Det er gode bussforbindelser og enkel adkomst med bil til både Gardermoen og Lillestrøm. Samlet sett gir beliggenheten en fin kombinasjon av fredelig bomiljø og nærhet til nødvendige hverdagsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Følgende arbeider er opplyst utført i boligen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektrisitet.
Det er vedovn og varmepumpe i 1. etasje.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av betong og tre.
Vinduer med 2 lags glass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.01.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Elendomsverdi.no	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Lund

Pål Fredrik Kaspersen Lund

Boligen

Seljevegen 20
2022 Gjerdrum

3230-45/14/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Leietaker i 2.etg oppgir at han tidligere har fanget mus, men at dette ikke har skjedd nylig (i 2026). Ved tømning av bolig i 1.etg og kjeller har vi ikke sett noen tegn til muse-aktivitet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Seljevegen 20, 2022 GJERDRUM

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265709

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

20551232

Gårdsnummer

45

Bruksnummer

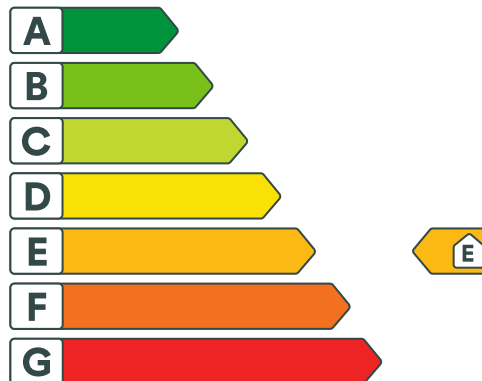
14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

369,0 m²

Oppvarmet bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

257,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

311,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

91 166 kWh

Nabolagsprofil

Seljevegen 20

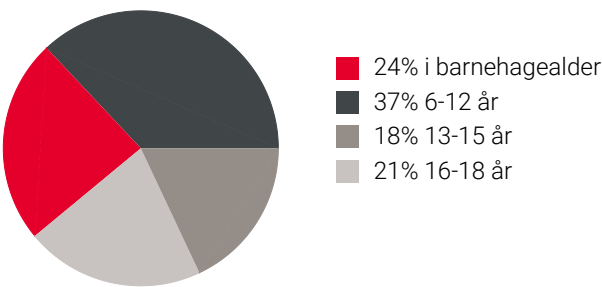
Offentlig transport

🚶 Krogvold Linje 410	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 🚶 8.6 km
✈ Oslo Gardermoen	21 min 🚶

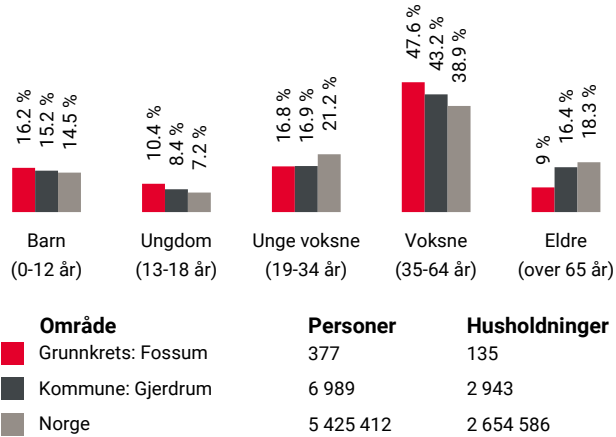
Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 🚶 15.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	18 min 🚶 18.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	20 min 🚶 1.7 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	4 min 🚶 2.8 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 🚶 3.8 km

Dagligvare

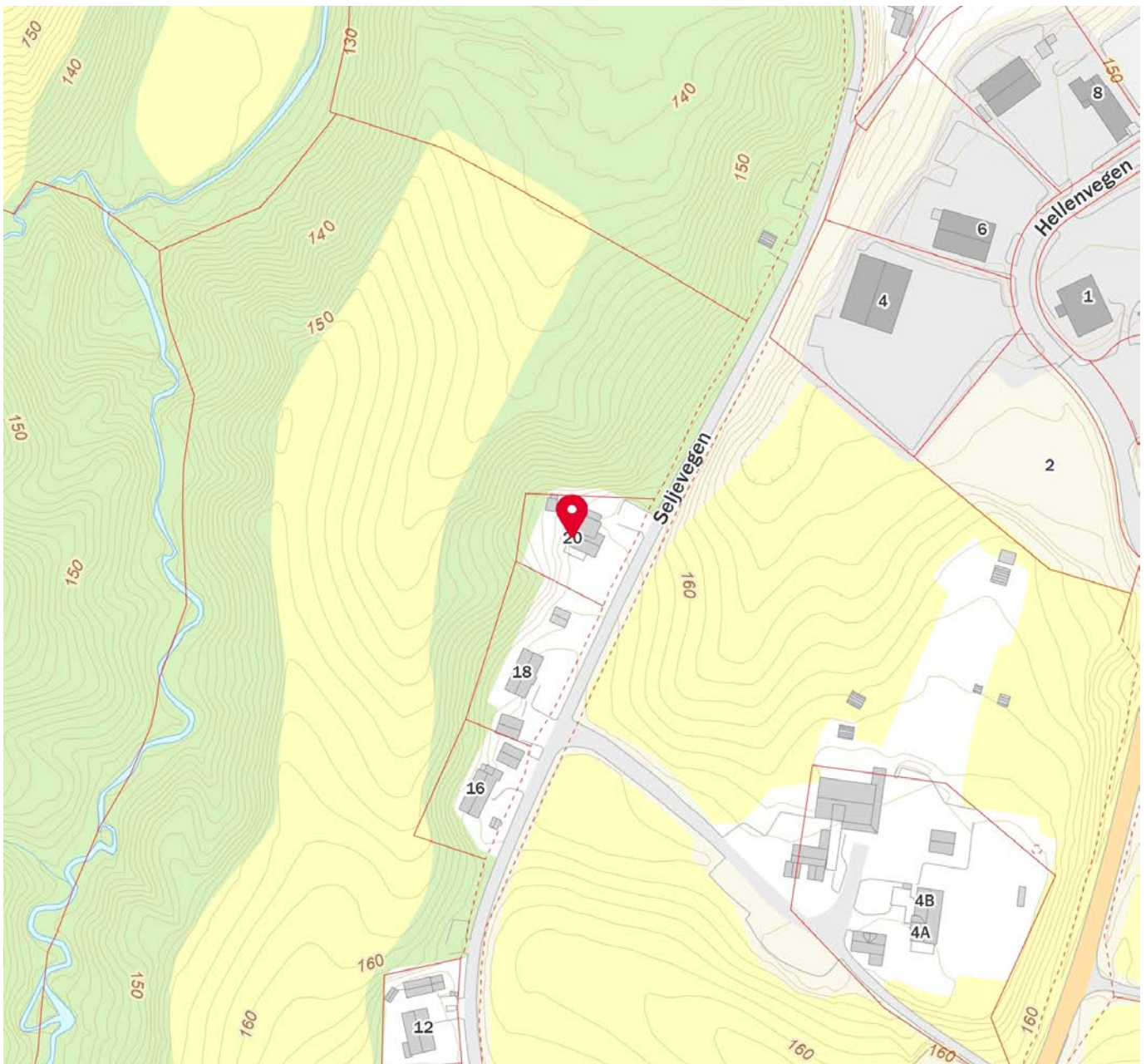
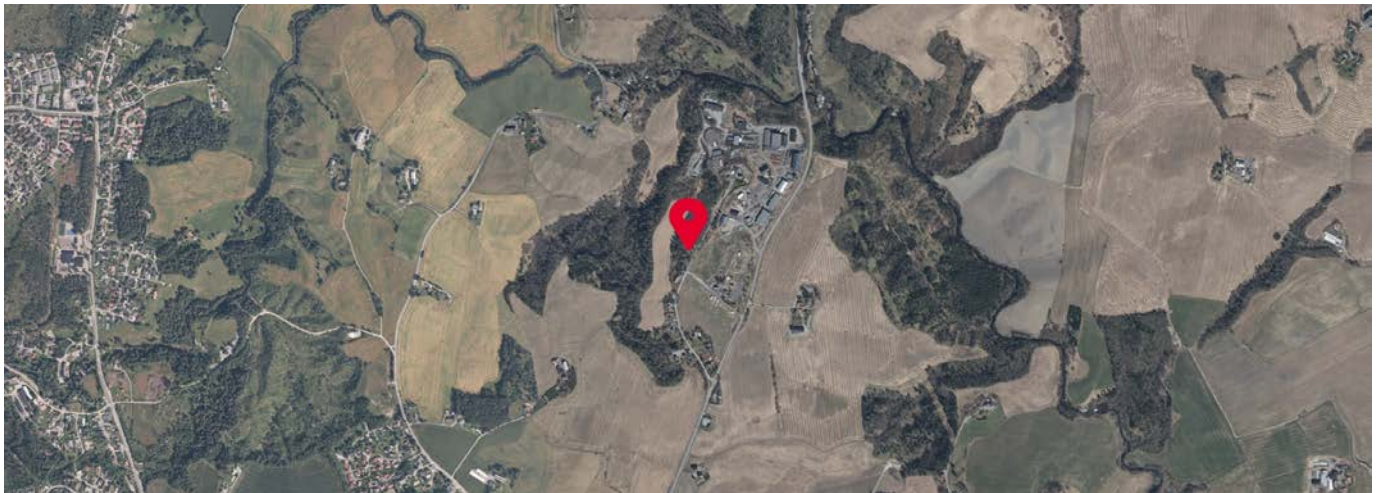
Rema 1000 Ask Post i butikk	19 min 🚶 1.7 km
Coop Extra Gjerdrum PostNord	19 min 🚶 1.7 km

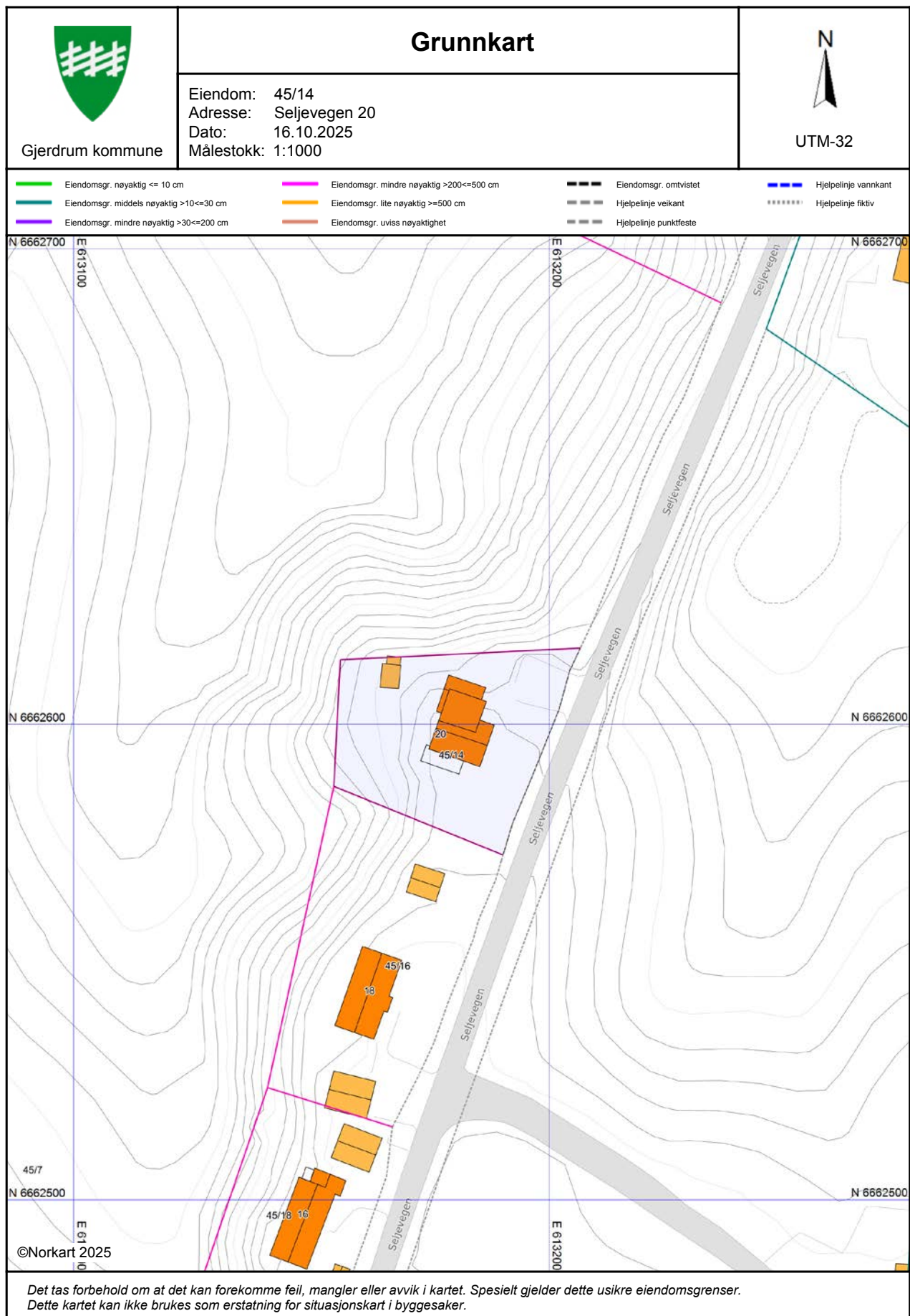
Sport

⚽ Gjerdrum Idrettspark Fotball	20 min 🚶 1.7 km
⚽ Gjerdrumshallen Aktivitetshall	20 min 🚶 1.8 km
🏊 SPREK Gjerdrum	19 min 🚶
🏊 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	20 min 🚶



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







Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/14
Adresse: Seljevegen 20
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000



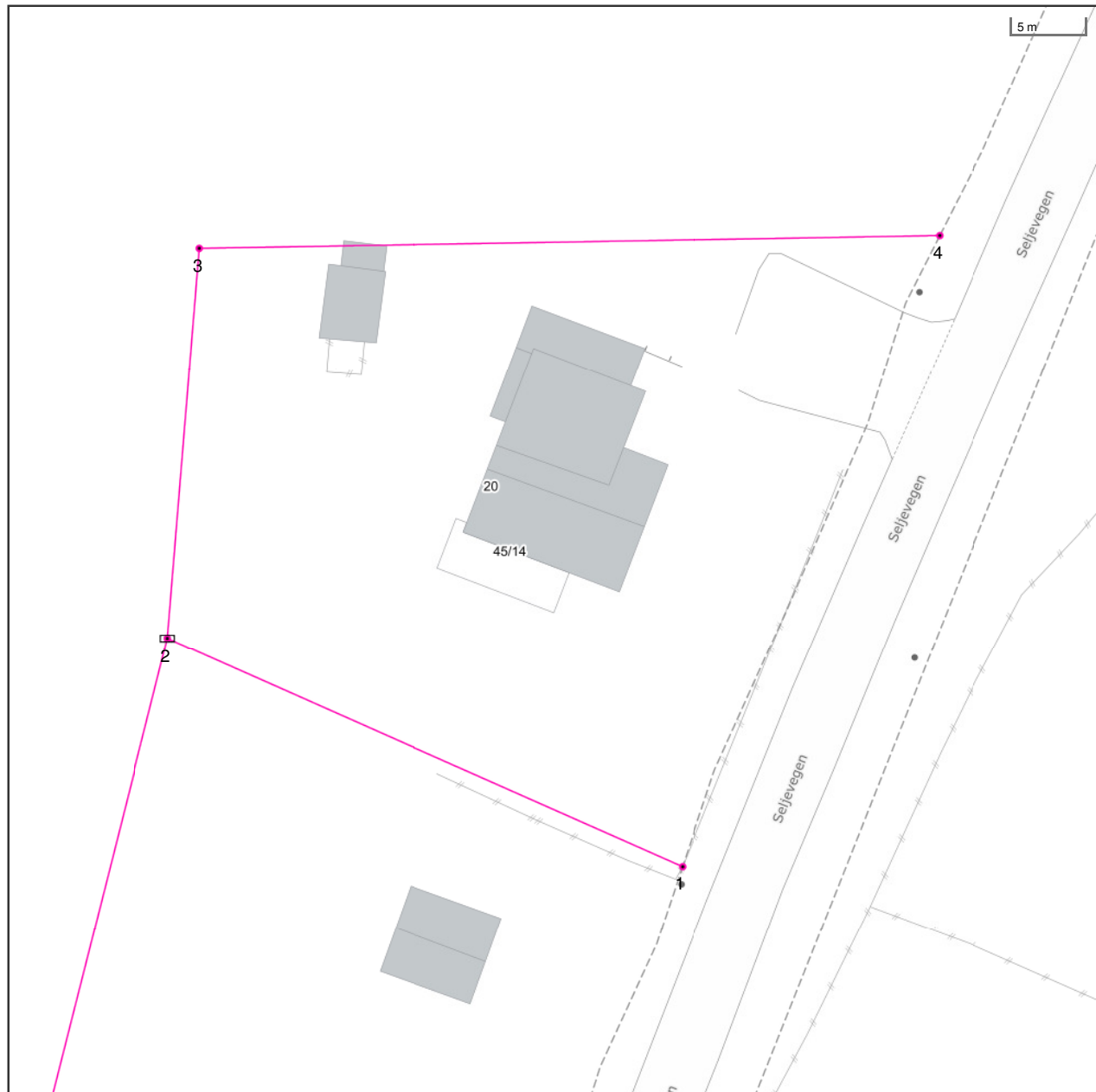
UTM-32



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.



Eiendomskart for eiendom 3230 - 45/14//



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

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

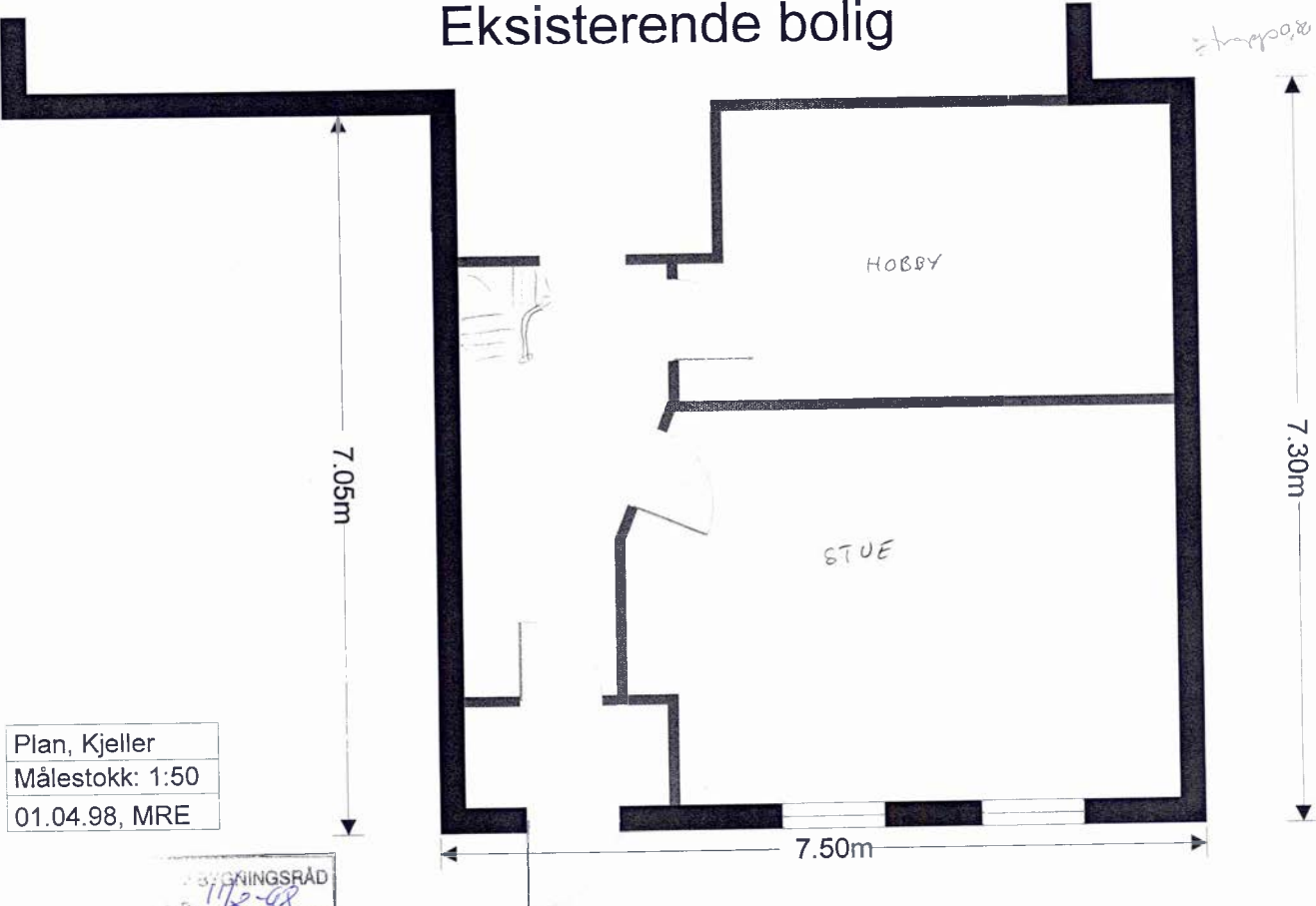
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 558,80 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6662586,3	Øst	613173,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6662572,51	613190,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,51	
2	6662586,95	613154,73	200 cm	Jord (JO)	Rør (54)	38,42	
3	6662613,59	613156,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,67	
4	6662616,01	613206,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	50,55	

Eksisterende bolig

$$\begin{aligned} 6,90 \times 6,70 &= 46,2 \\ \approx 46,20 \times 1,08 &= 49,90 \\ \hline &49,90 \end{aligned}$$

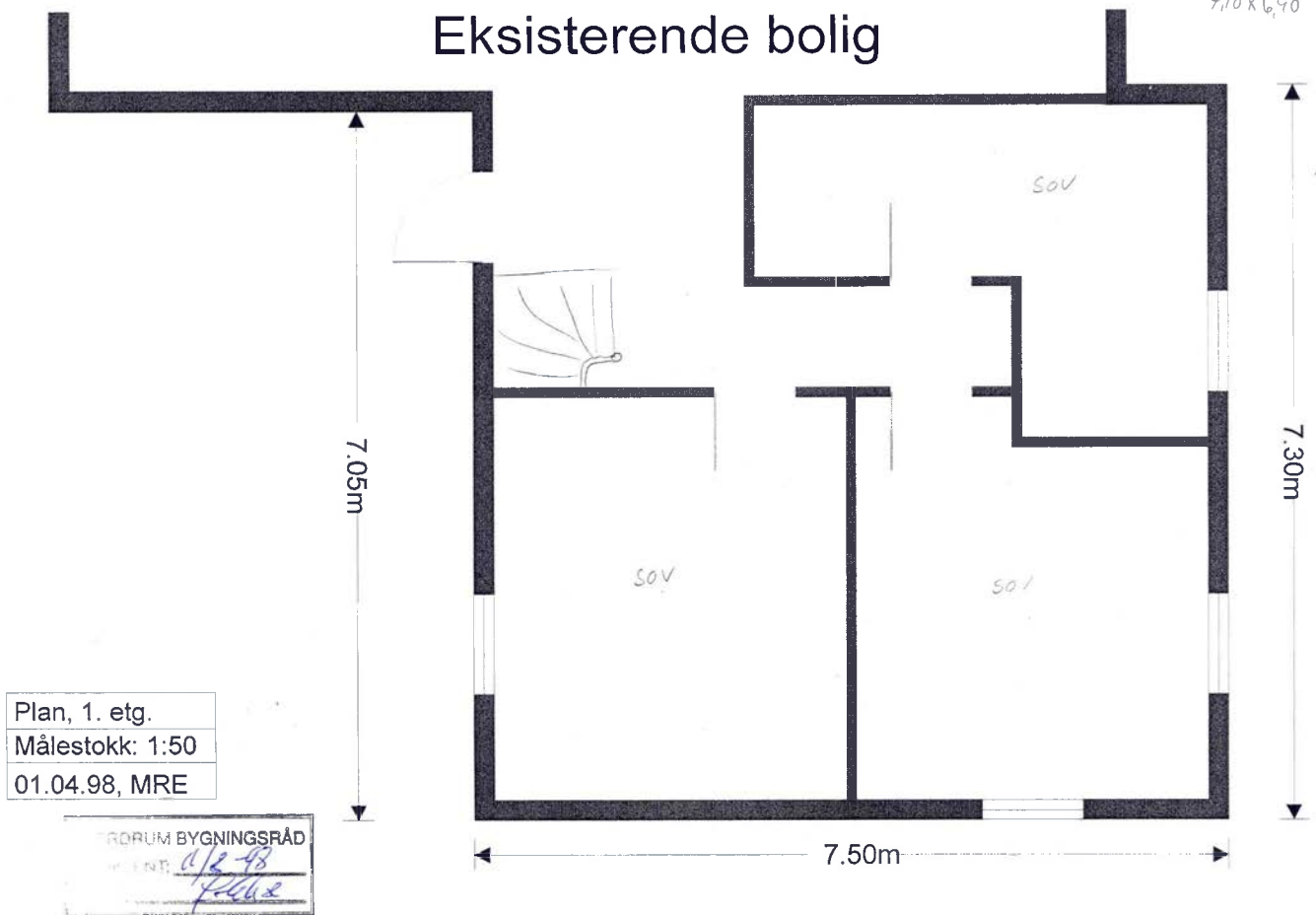


Plan, Kjeller
Målestokk: 1:50
01.04.98, MRE

BYGNINGSRÅD
11/2-98
12/2/98

Eksisterende bolig

7,10 x 6,90 = 48,99



Eksisterende bolig

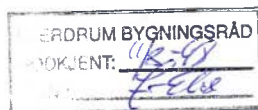
$6,10 \times 4 = 24,4 \text{ m}^2$

4.20m

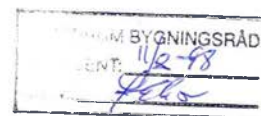
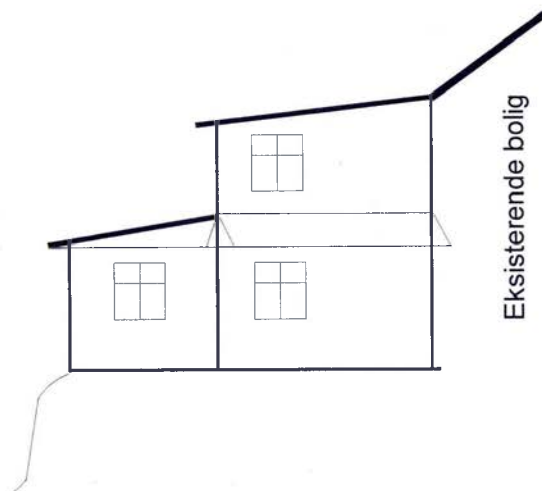
4.20m

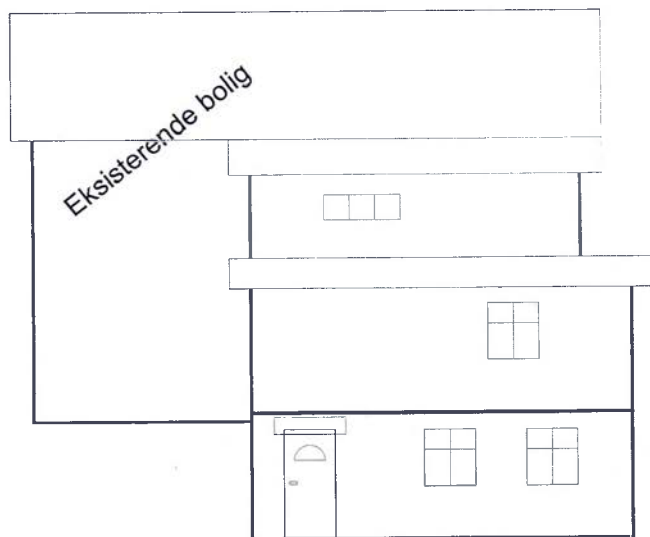
6.50m

Plan, 2. etg.
Målestokk: 1:50
01.04.98, MRE



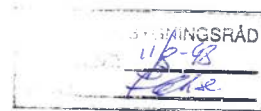
Fasade vest
Målestokk: 1:100
01.04.98, MIRE





Fasade nord
Målestokk: 1:100
01.04.98, MRE

X ————— TILBYGG ————— X





Fasade øst
Målestokk 1:100
01.04.98, MRE

QUERDRUM BYGNINGSRÅD
KOMPLERT: 11.8.98
SIGN: [Signature]



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Seljevegen 20
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre