

aktiv.





Eiendomsmegler

## Albertine Schaug

**Mobil** 468 09 448

**E-post** albertine.schaug@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 850,-  
**Selger:** Anita Danielsen  
Roar Danielsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 200/254 kvm  
**Tomtstr.:** 690.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 297  
**Oppdragsnr.:** 1204250149

# Velkommen!

Velkommen til Gjeddevannsveien 7, en romslig og fleksibel enebolig over to etasjer. Potensialet er stort, og i kjelleren har boligen en utleiedel med egen inngang. Her bor man trygt og rolig, i kort gangavstand til skole, dagligvare, barnehage og flotte turmuligheter i marka. Varme dager nytes på en stor terrasse med fint utsyn over skogkledde omgivelser. Deler av terrassen er innglasset, og ved hovedsoverommet har boligen en veranda.

Stuen er romslig med både varmepumpe og prinsesseovn, mens kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Badet er helfliset, innredet med gulvvarme og nyere innredning. Vegg i vegg finner man et separat wc-rom. Tre soverom er samlet i 1. etasje, og boligen har to kjellerboder for praktisk lagring. Bilen parkeres i eller utenfor en innebygd dobbelgarasje.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 73  |
| Nabolagsprofil .....    | 98  |
| Budskjema .....         | 106 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 200 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 254 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Entré, bod, gang, bod, bod, entré 2, bad, stue, kjøkken, soverom, bod 3

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Garasje

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue

BRA-b: 15 m<sup>2</sup> Innglasset terrasse

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

690.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen, støttemurer og diverse beplantning. Deler av eiendommen består av naturtomt med stedlig vegetasjon.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Nærområdet byr på mange turstier, barneskole, barnehage, bussholdeplass og dagligvarebutikk. Det er også kort avstand til Øyeren, med gode bade- og fiskemuligheter. Fra boligen tar det ca. 8 minutter å gå til forsamlingshuset Streifinn, som er eid av Enebakk IF.

Streifinn er innfallsport til flotte turområder innover i marka, med oppkjørte skiløyper vinterstid til hele løypenettet i Østmarka. Streifinn har også aktivitetspark med ballbinge, grusbane og skatepark, i tillegg til slalåmbakke. Myrdammen ligger en kort biltur fra boligen – et flott friluftsområde med badevann, badebrygge, stupebrett, toalettanlegg og turveier. Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018.

Flatebyhallen ligger i fin sykkelavstand, like ved Stranden skole og Vidotta kunstgressbane. Hallen er en flerbrukshall for håndball, fotball, basket og innebandy med mer. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Fortuna Rideklubb som har etablert Melgaard Hestesenter. Samfunnshuset på Flateby er stedets sosiale samlingspunkt, med et stort spekter av klubber og aktiviteter.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Flateby som ligger ca. 11 minutter unna til fots. På Flatebysenteret finner man Spar, blomsterbutikk, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det ca. 9 minutters gange til Hauglia barneskole (1.-4. trinn) og ca. 2,9 kilometer til Stranden barneskole for 5.-7. trinn. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Rælingen og Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bergskaug FUS barnehage er den nærmeste.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Gjeddevannsveien, som ligger ca. 5 min unna til fots. Med bil tar det ca. 16 min til Enebakk, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen Storsenter, 30 min til Oslo og 50 min til Oslo Lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Boligtilstand AS

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

### UTVENDIG

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Entré i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som entré i rapporten da det fremsto som det under befaring.
- Gang i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som gang i rapporten da det fremsto som det under befaring.
- Innglasset terrasse fremkommer ikke på byggetegninger.

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
- Det mangler rekkverk eller annen fallsikring på enden av terrasse. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
- Det er registrert sprekker i treverket. Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, og kan medføre behov for økt vedlikehold.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornyng må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
- Utettheter og løse skyvedører på innglasset balkong. Forholdet må utbedres for å lukke avviket.

Tiltak:

Manglende rekkverk på terrasse innebærer vesentlig fare for fall og er hovedårsak til tilstandsgrad 3. I tillegg gir lavere rekkverk enn dagens krav, sprekker i treverk, aldring av membran samt utettheter i skyvedører økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader over tid. Det anbefales å etablere forsvarlig fallsikring og gjennomføre nødvendige utbedringer for å ivareta personsikkerhet og sikre konstruksjonens videre bruk.

#### Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik:

- Dør fra entré i 1. etasje mangler trapp og er ikke sikret på annet vis. Dette medfører fare for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Det må etableres forsvarlig adkomst eller annen form for sikring for å redusere risikoen.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.
- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmuren. Dette tyder på at dreneringen ikke leder bort nok vann og kan gi fuktig inneklima i rom under terreng. Årsak og tiltak bør kartlegges nærmere.
- Grunnmursplasten er stedvis ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak plasten og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.
- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Tiltak:

Saltutslag og forhøyede fuktverdier i grunnmuren indikerer fuktgjennomtrenging, trolig som følge av redusert dreneringsfunksjon eller kapillært oppsug. Dette kan gi økt risiko for fuktpåkjenninger, skader på overflater og dårligere inneklima i rom under terreng. Mangelfull innfesting av grunnmursplast langs toppkanten gir ytterligere belastning på muren. Et aldrende dreneringssystem øker sannsynligheten for at problemene forverres over tid.

Det bør monteres topplist og sikres korrekt avslutning av grunnmursplast i henhold til monteringsanvisninger. Årsak til forhøyede fuktverdier bør kartlegges nærmere, og tiltak vurderes etter behov. Det må påregnes utskifting eller fornyelse av dreneringssystemet i nær framtid for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

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

- Det er observert riss i flisefuger, som kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelsesfeil, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold.
- Det er plassert et vindu innenfor våtsone, noe som gjør vinduet mer utsatt for vannsøl. Konstruksjonen viser tegn til alder og bruksslitasje, og har passert halvparten av forventet levetid.
- Overgangen mellom sluk og membran er ikke tilfredsstillende da klemringen er løs, og tettheten rundt sluket er dermed ikke ivaretatt.
- Bygget er oppført før dagens krav om vanntett sjikt i alle våtsoner, og fuktsikringen fremstår som usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdene innebærer økt risiko for vanninntrengning, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg gradvis og være skjulte, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer. Aldersslitasje og mangelfull fuktsikring gir økt sannsynlighet for fremtidige skader og redusert levetid for konstruksjonen.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt tettesjikt, forskriftsmessig tilkobling mellom membran og sluk, samt dokumentert utførelse. Vindu i våtsone bør sikres eller tilpasses for å tåle fuktpåkjenning. Videre oppfølging av konstruksjonen anbefales inntil full renovering gjennomføres.

#### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeåret og det er ikke etablert membran i rommet. Overflater består av pusset og malt betong/lettklinkerbetong, og det er sluk, kum og opplegg for vaskemaskin. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av rom med slik belastning. Manglende membran innebærer at rommet ikke tåler normal bruk som våtrom, og det er høy risiko for at det kan oppstå fuktskader ved videre bruk. Det må derfor påregnes full oppussing/rehabilitering med etablering av membran og løsninger som oppfyller dagens krav til våtrom for å sikre forsvarlig bruk over tid.

TG3 er satt på bakgrunn av alder, manglende membran og risiko ved videre bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert riss i flisefuger, som kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelsesfeil, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold.
- Det er registrert motfall på gulvet mot dør, noe som kan føre vann i feil retning ved søl eller lekkasjer.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og viser bruksslitasje. Badet er oppført før krav om vanntett sjikt i alle våtsoner, og fuktsikringen vurderes som usikker.

Armaturer har passert halvparten av forventet levetid og viser økt slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning, lekkasjer og fuktskader i tilknyttede konstruksjoner. Motfall mot dør kan føre til at vann renner ut av våtrommet og skader tilstøtende rom. Aldersslitasje og usikker fuktsikring reduserer konstruksjonens levetid og øker risikoen for skjulte fuktskader. Armaturer kan gradvis få funksjonssvikt eller lekkasjer.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt tettesjikt, forskriftsmessig utførelse av membran og sluk, samt dokumentert utførelse. Gulvet bør utbedres slik at tilfredsstillende fall mot sluk oppnås og motfall mot dør fjernes. Armaturer bør skiftes ut ved behov. Videre oppfølging anbefales inntil full renovering gjennomføres.

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.
- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

### Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.
- Det er ikke montert snøfangere på deler av taket. Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere mangler, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under. Forholdet bør vurderes med tanke på personsikkerhet og bruk av arealer nær bygningen.
- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.
- Panelet er stedvis nærmere enn 50 mm fra underliggende flater. Dette er mindre enn normal praksis, og utgjør en økt mulighet for fuktpåkjenninger som kan føre til skader.
- Ved stikkprøvekontroll er det registrert begrenset luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Minimal/manglende luftespalte kan tyde på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- På grunn av takkonstruksjonens alder og begrenset inspeksjonmulighet bør det påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge eventuelle avvik og tiltak.

#### Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.
- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.
- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.
- Enkelte løse gummulister på vinduer. Forholdet kan medføre utettheter som gir økt risiko for fuktinntrengning og svekket isolasjonsevne.
- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

#### Utvendig > Dører

Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.
- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

- Det er saltutslag på grunnmuren i rommet. Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnet kapillært oppsugning og/eller manglende drenering. Overflater bør følges opp med jevnlig kontroll for å forebygge fuktskader.

#### Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. For øvrig bærer dører preg av alder og normal slitasje sett i forhold til alder.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig å oppgradere rør.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig å oppgradere rør.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

- Anlegget er av eldre dato og har ikke dokumentert service, rens eller vedlikehold. Det bør påregnes nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge anleggets fulle tilstand.

#### Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.
- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft). Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

#### Tekniske installasjoner > 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.

Tilstandsgraden 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.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

- Det er visuelt observert skjevheter i gulvoverflatene i boligen, noe som kan sees i sammenheng med setningsskader. Dette gjør at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan måtte påregnes avretting for enkelte gulvtyper.
- Grunnmuren har avskallinger og avflassinger i overflaten. Skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

- Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.
- Håndteringen av takvann er ikke tilfredsstillende, og må sees i sammenheng med punktet nedløp og beslag.

#### Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

#### Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Innredningen har svellinger. Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.
- Innredningen/overflater er eldre og viser tegn på bruksslitasje med sår og merker.

#### Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

- Ventilator er frakoblet. Det må påregnes å koble på ventilator for optimal effekt.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Innredningen/overflater er eldre og viser tegn på bruksslitasje med sår og merker.

For mer detaljert informasjons se tilstandsrapport utarbeidet av Boligtilstand AS datert 26.09.25.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

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

- Ja. Garasje.

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

-Ja. Sett maur i kjelleren, kun etter at huset ble tomt og ikke sett noen etter at huset ble vasket.

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

- Ja, kun av faglært. Satt inn Elbil lader på Oslos taxi sin regning. Usikkert om den fungerer da de brukte kode når GRD jobbet der. Hadde service på ventilasjonsanlegget i fjor, vet ikke hvem og har ikke kvittering. Kjøkkenvifte ble installert samtidig, men ramlet ned når huset ble vasket. Arbeid utført av: Vet ikke.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Usikker på om det fungerer.

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

- Ja, kun av faglært. Ble støpt epoxy på garasjetak. Arbeid utført av Epoxy (Enebakk).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Egen leilighet, med egen inngang. Det er dør inn til hovedhuset og sikringsskap i hovedhusets gang.

## **Innhold**

- Stor enebolig over to plan.
- Behov for modernisering.
- Utleiedel i kjelleretasjen.
- Innebygd dobbelgarasje.
- Terrasse på ca. 39 kvm.
- Innglasset del på terrasse.
- Veranda på ca. 10 kvm.
- Fint utsyn over skogen.
- Skyvedørsgarderobe nede.
- Kjøkken m/god skaplass.
- Direkte utgang til terrassen.
- Romslig stue m/gjennomlys.
- Varmpumpe og prinsesseovn.
- To glassdører til terrassen.
- Helfliset bad med gulvvarme.
- Nyere badersinnsinnredning.
- Nyere utstyr i dusjhjørnet.
- Separat wc-rom vegg i vegg.
- Eget vaskerom.
- Tre soverom samlet i 1. etasje.
- Lagring på loft og i to boder.

## **Planløsning**

1. etasje: Entré, gang, wc, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Kjeller: Entré, gang, vaskerom og bod.

Kjeller (utleiedel): Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

Annet: Kaldloft med adkomst via takluke.

## **Standard**

### **Entré**

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne.

Hovedinngangen er overbygd og trappefri, og vel inne har entreen skyvedører til en bod for praktisk oppbevaring. Entreen glir sømløst over i en gang, der yttertøyet enkelt ryddes bort i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe. Tilknyttet gangen finner man et vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Boligen har også en egen inngang til 1. etasje.

### Kjøkken

Kjøkkenet har direkte utgang til terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduene. Selve innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Dagens løsning gir godt med skap plass, men rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Over kokesonen er en ventilator etablert.

### Stue

Stuen er et romslig oppholdsrom, med godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Store vinduer i front slipper inn noe av det grønne, og to glassdører fører ut til terrassen – både med og uten innglassing. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både varmepumpe og prinsesseovn. Laminat på gulvet kombineres med beige vegger, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

### Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg har hoveddelen et bad og et separat wc-rom. Vaskerommet ved kjellergangen er innredet med opplegg for vaskemaskin. Badet er helfliset og utstyrt med gulvvarme. I senere tid er det satt inn en ny innredning, bestående av servant med sorte skuffer og tilhørende speilskap. Dusjhjørnet er oppgradert med nyere armatur og en nyere skyvedør i herdet glass. Utenom toalettet har wc-rommet vinylbelegg på gulvet og en enkel servant med lys på veggen.

### Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet har egen veranda, og er innredet med teppegulv og en lun gråfarge på veggene. På et av de øvrige soverommene står det et garderobeskap med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i to kjellerboder.

### Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skole og barnehage. For god rekreasjon har nærområdet flotte tur- og friluftsmuligheter i marka. Boligen ligger innerst i en liten stikkvei; høyt, fritt og skjermet med fint utsyn over skogkledde omgivelser. Tomten er opparbeidet med gressplen, støttemurer og diverse beplantning. Deler av eiendommen består av naturtomt med stedlig vegetasjon.

Opp til garasjen har tomten en gruslagt innkjørsel med mulighet for parkering. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til en delvis overbygd terrasse på ca. 39 kvm. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og et areal på ca. 15 kvm er innglasset på terrassen. Her får man en lun krok med belysning og adkomst fra stuen, der vinduene kan skyves til side for å slippe solen helt inn. Sommerdagene nytes også på en veranda ved hovedsoverommet, med et areal på ca. 10 kvm.

### Utleiedel

I kjelleretasjen har boligen en utleiedel med egen inngang, bestående av entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Stuen får godt med naturlig lys, og innredes enkelt med flere sittegrupper. En vedovn sørger for ekstra varme og hygge. Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen har hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og hvit benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Badet har toalett, åpent dusjhjørne og flislagt gulv med varme. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, et matchende veggskap og et speil med belysning.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Det er parkering i en innebygd dobbelgarasje med elektrisk portåpner og et areal på ca. 39 kvm. Opp til garasjen har boligen en gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser

### Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik fra takstmann på befaringsdag:

- Entré i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som entré i rapporten da det fremsto som det under befaring.
- Gang i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som gang i rapporten da det fremsto som det under befaring.
- En bod i underetasje er opprinnelig byggesøkt som vaskerom, men er omtalt som bod i rapporten da det fremstår som en bod under befaring.
- Innglasset terrasse fremkommer ikke på byggetegninger.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe i stuen. For vedfyring er det en prinsesseovn i hovedstuen og en eldre vedovn i kjellerstuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra bad, kjøkken og wc-rom. Varmtvannstanken rommer ca. 198 liter og er plassert i en av kjellerbodene. Utleiedelen har en egen bereder på ca. 120 liter.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 600

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Avløp enebolig + avløp 50-100 m<sup>2</sup> i flermannsbolig kr. pr. år. 19.174,-.  
Renovasjon: 1 x 240 L restavfall kr. pr. år. 6426,-.

### Formuesverdi primær

Kr 1 363 104

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 452 416

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Vannavgift**

Kr 3 652

**Vannavgift år**

2025

**Info vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk - Flateby vannverk.

Det er en fast årsavgift på kr. 3.652,- pr år. I tillegg kommer det kr. 14,38 pr m3 i forbruksgebyr for forbruk under 200 m3 pr år og kr. 20,47 pr m3 for det som overstiger 200m3 pr år. Alle priser inkl. mva. Det blir sendt ut faktura 2 ganger pr år.(mars og august)

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 297 i Enebakk kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3220/4/297:

29.09.2025 - Dokumentnr: 1153551 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023  
Elektronisk innsendt

27.11.1987 - Dokumentnr: 17195 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3220 Gnr:4 Bnr:143

01.01.2020 - Dokumentnr: 210537 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0229 Gnr:4 Bnr:297

01.01.2024 - Dokumentnr: 117364 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3028 Gnr:4 Bnr:297

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 05.12.1996. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Utvendig trapp ikke montert.
2. Fysisk sperre fra luftebalkong til storterrasse over garasje, - d.v.s. bordkledning.
3. Dør til storterrasse fra stue må sikres.
4. Dørterksler i våtrom utføres etter norm 1994.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.12.1995.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk - Flateby vannverk.  
Eiendommen har adkomst via privat vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er berørt av følgende:

Kommuneplaner

Id: 20151000

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.09.2015

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser etter mindre endring 2018.pdf](https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf)

Delarealer:

Delareal: 690 m

BestemmelseOmrådenavn: Flateby

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 690 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: BF11

Kommuneplaner under arbeid  
Id: 20151000  
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner  
Id: 343  
Navn: BERGSKAUGJORDET  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftttredelse: 07.04.1986  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/924/0229343\\_bestemmelser1.pdf](https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/924/0229343_bestemmelser1.pdf)  
Delarealer:  
Delareal: 690 m  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Områdeanalyse  
Radonutsatt område  
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 850

**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.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 000 Overtakelse

-5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Albertine Schaug

Eiendomsmegler

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

### **Ansvarlig megler bistås av**

Albertine Schaug

Eiendomsmegler

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

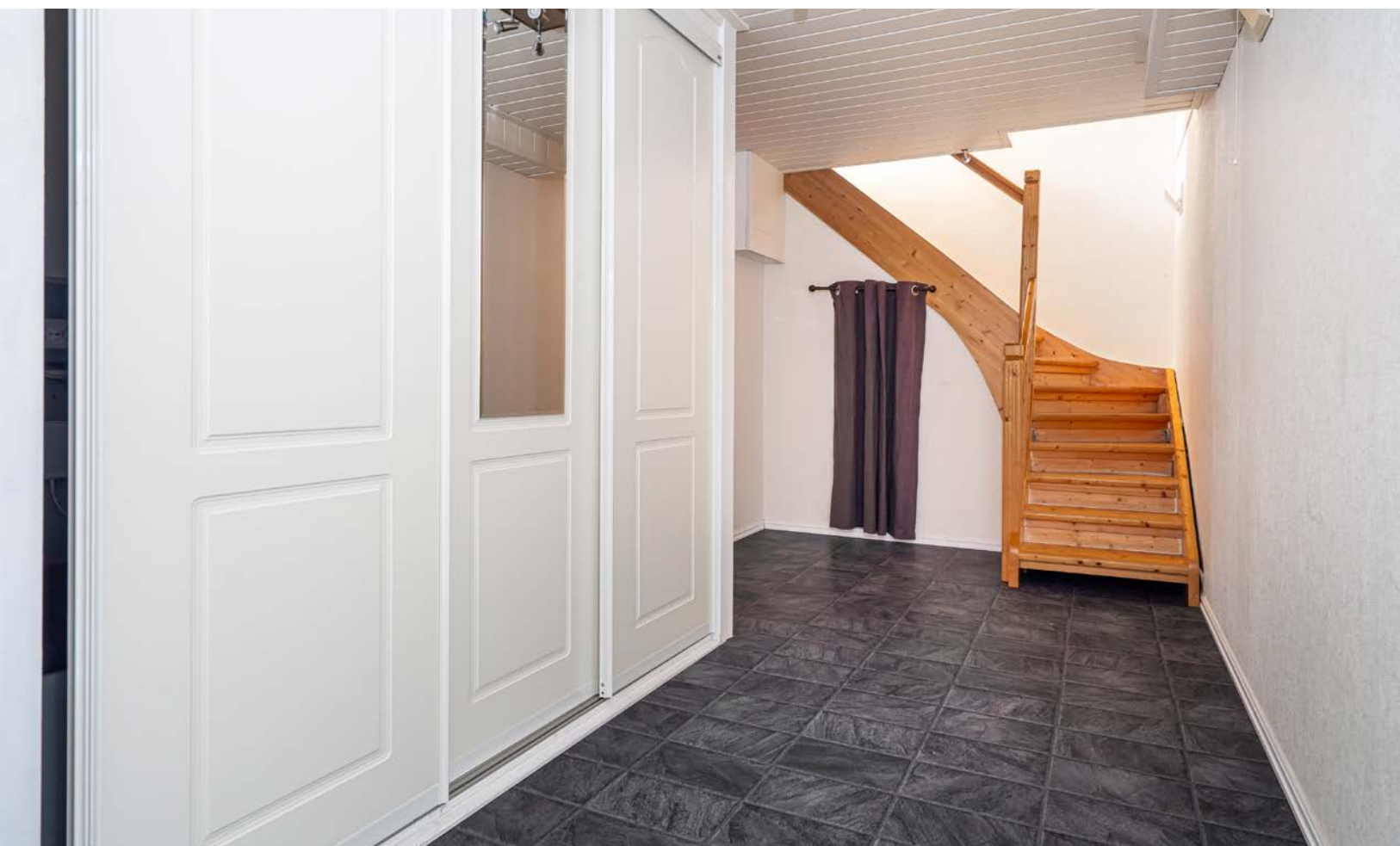
03.10.2025























# Utleiedel











# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Gjeddevannsveien 7, 1911 FLATEBY



ENEBAKK kommune



gnr. 4, bnr. 297

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 21421-1340

Referansenummer: SQ7411

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

**Norske  
Boligrapporter**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**





# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

## Enebolig - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

### Parkering:

- Parkering i dobbelgarasje innlemmet i boligens underetasje.
- Oppstillingsplass(er) på gårdsplass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat, vinyl, heldekkende teppe og eksponert betong.
- Vegger: Panel, tapet og malt tapet.
- Himling: Takessplater og malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i gang i 1. etasje og underetasje.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Entré i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som entré i rapporten da det fremsto som det under befaring.

Gang i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som gang i rapporten da det fremsto som det under befaring.

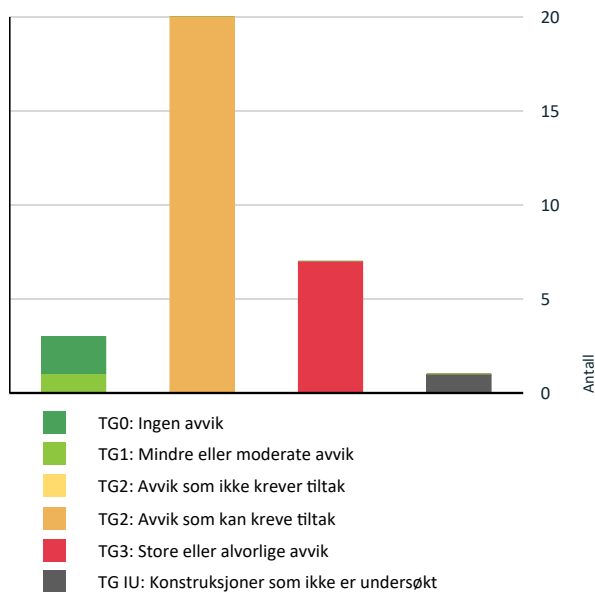
Innglasset terrasse fremkommer ikke på byggetegninger.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



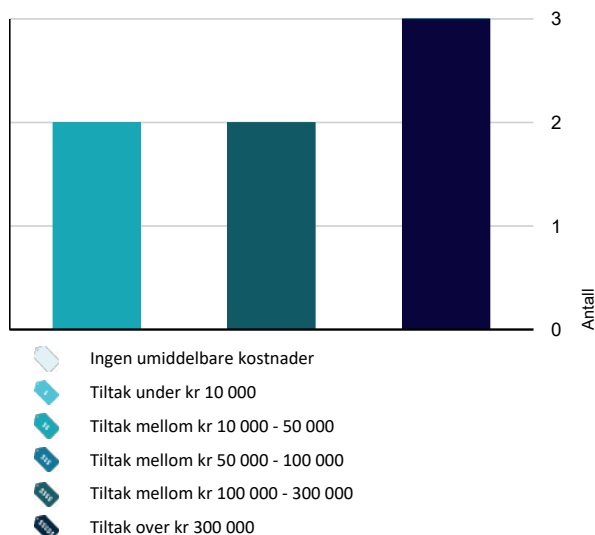
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Type tekking: Takstein.

Undertak: Ukjent, ikke besiktiget.

Alder: Byggeåret

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten drone, stige eller ekstra verktøy. Ingen tester av materialer eller funksjon er gjort. Takstein ble ikke flyttet for å se undertak eller konstruksjon, siden det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig under befaringen.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

### **Nedløp og beslag**

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Byggeåret.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert på deler av taket.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på deler av taket.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere mangler, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under. Forholdet bør vurderes med tanke på personsikkerhet og bruk av arealer nær bygningen.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.  
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.  
Lufting: Det er registrert lufting bak kledning, denne er stedvis minimal.  
Musesperre: Det er registrert klosser under overliggere.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.  
Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.
  - Panelet er stedvis nærmere enn 50 mm fra underliggende flater. Dette er mindre enn normal praksis, og utgjør en økt mulighet for fuktpåkjenninger som kan føre til skader.
  - Ved stikkprøvekontroll er det registrert begrenset luftespalte i nedkant av kledningen.  
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Minimal/manglende luftespalte kan tyde på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.  
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.  
Loft: Kaldtloft med adkomst via loftsluke.  
Alder: Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.  
Lufting: Luftespalter i gesimser. Ventilert i gavlvegg.

Undersøkt fra:  
Gardintrapp i loftsluke og utvendig bakkenivå.  
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.  
Løftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken da det ikke er tilrettelagt adkomst og ikke gangbart gulv på loftet. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet, og grundigere undersøkelser anbefales for å kartlegge hele tilstanden.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - På grunn av takkonstruksjonens alder og begrenset inspeksjonmulighet bør det påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge eventuelle avvik og tiltak.

## TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Byggeåret.



# Tilstandsrapport

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.

Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Enkelte løse gummulister på vinduer.

Forholdet kan medføre utettheter som gir økt risiko for fuktinntrengning og svekket isolasjonsevne.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

## 1 TG 2 Dører

Type: Ytterdører i tre med glassfelt. Terrassedører med isolerglass. Elektrisk garasjeport.

Alder: Byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse over deler av underetasje/garasje.

Adkomst fra: Stue og kjøkken.

Konstruksjon: Betong og trekonstruksjon.

Størrelse: Terrasse: ca. 39 m<sup>2</sup>. Innglasset terrasse: 15 m<sup>2</sup>.

Type: Veranda.

Adkomst fra: Soverom.

Konstruksjon: Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 10 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.



# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,90 meter. Deler av terrassen mangler rekkverk.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
  - Det mangler rekkverk eller annen fallsikring på enden av terrasse.  
Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
  - Det er registrert sprekker i treverket.  
Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, og kan medføre behov for økt vedlikehold.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
  - Utettheter og løse skyvedører på innglasset balkong.  
Forholdet må utbedres for å lukke avviket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk på terrasse innebærer vesentlig fare for fall og er hovedårsak til tilstandsgrad 3. I tillegg gir lavere rekkverk enn dagens krav, sprekker i treverk, aldring av membran samt utettheter i skyvedører økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader over tid. Det anbefales å etablere forsvarlig fallsikring og gjennomføre nødvendige utbedringer for å ivareta personsikkerhet og sikre konstruksjonens videre bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



#### TG 3 Andre utvendige forhold

Dør fra entré i 1. etasje mangler trapp og er ikke sikret på annet vis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Dør fra entré i 1. etasje mangler trapp og er ikke sikret på annet vis. Dette medfører fare for fall og personskade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres forsvarlig adkomst eller annen form for sikring for å redusere risikoen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### **TG 2 Rom Under Terreng**

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Spørsmål til eier/selger (ikke stilt) - Når rommene ble innredet: Byggeår.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner: Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Fuktindikator er benyttet direkte på overflater mot terreng og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegger. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befarung. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
    - Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.
- Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnet kapillært oppsugning og/eller manglende drenering.

Overflater bør følges opp med jevnlig kontroll for å forebygge fuktskader.

### **TG 3 Innvendige trapper**

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befarungstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
  - Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befarungen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

For øvrig bærer dører preg av alder og normal slitasje sett i forhold til alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Alder: Av eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

### Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Badet har flislagte vegger og gulv, samt himling med takessplater. Det er utført enkle stikktester, herunder banketest på et utvalg fliser og horisontalmåling med linjelaser for å kontrollere fallforhold og høydeforskjell mellom gulv ved dør og slukrist. Testene er punktvis og kan ikke fange opp alle ujevnheter eller eventuelle bom i fliser.

Badet har plastsluk med synlig membran av eldre dato. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Membranens tilstand og plassering kan ikke fastslås uten inngrep i konstruksjonen.

Innredningen består av servant i helstøpt plate og dusjnisje med fast felt og dør i herdet glass. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil er funksjonstestet med papir, men det er ikke utført luftmålinger.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell, uten full funksjonstesting av konstruksjoner og installasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert riss i flisefuger, som kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelsesfeil, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold.
- Det er plassert et vindu innenfor våtsone, noe som gjør vinduet mer utsatt for vannsøl. Konstruksjonen viser tegn til alder og bruksslitasje, og har passert halvparten av forventet levetid.
- Overgangen mellom sluk og membran er ikke tilfredsstillende da klemringen er løs, og tettheten rundt sluket er dermed ikke ivaretatt.
- Bygget er oppført før dagens krav om vanntett sjikt i alle våtsoner, og fuktsikringen fremstår som usikker.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

Forholdene innebærer økt risiko for vanninntrengning, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg gradvis og være skjulte, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer. Aldersslitasje og mangelfull fuktsikring gir økt sannsynlighet for fremtidige skader og redusert levetid for konstruksjonen.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt tettesjikt, forskriftsmessig tilkobling mellom membran og sluk, samt dokumentert utførelse. Vindu i våtsone bør sikres eller tilpasses for å tåle fuktpåkjenning. Videre oppfølging av konstruksjonen anbefales inntil full renovering gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Alder: Byggeåret.

Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Generell beskrivelse:



# Tilstandsrapport

Overflater med pusset og malt/eksponert betong/lettklinkebetong.  
Opplegg for vaskemaskin og kum.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeåret og det er ikke etablert membran i rommet. Overflater består av pusset og malt betong/lettklinkerbetong, og det er sluk, kum og opplegg for vaskemaskin. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av rom med slik belastning. Manglende membran innebærer at rommet ikke tåler normal bruk som våtrom, og det er høy risiko for at det kan oppstå fuktskader ved videre bruk. Det må derfor påregnes full oppussing/rehabilitering med etablering av membran og løsninger som oppfyller dagens krav til våtrom for å sikre forsvarlig bruk over tid.

TG3 er satt på bakgrunn av alder, manglende membran og risiko ved videre bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Alder: Av eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

## Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert riss i flisefuger, som kan skyldes bevegelser i underlaget, utførelsesfeil, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold.
- Det er registrert motfall på gulvet mot dør, noe som kan føre vann i feil retning ved søl eller lekkasje.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og viser bruksslitasje. Badet er oppført før krav om vanntett sjikt i alle våtsoner, og fuktsikringen vurderes som usikker.

Armaturer har passert halvparten av forventet levetid og viser økt slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning, lekkasjer og fuktskader i tilknyttede konstruksjoner. Motfall mot dør kan føre til at vann renner ut av våtrommet og skader tilstøtende rom. Aldersslitasje og usikker fuktsikring reduserer konstruksjonens levetid og øker risikoen for skjulte fuktskader. Armaturer kan gradvis få funksjonssvikt eller lekkasjer.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt tettesjikt, forskriftsmessig utførelse av membran og sluk, samt dokumentert utførelse. Gulvet bør utbedres slik at tilfredsstillende fall mot sluk oppnås og motfall mot dør fjernes. Armaturer bør skiftes ut ved behov. Videre oppfølging anbefales inntil full renovering gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot våtsone er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Ingen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Innredningen har svellinger.Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.
- Innredningen/overflater er eldre og viser tegn på bruksslitasje med sår og merker.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil i overskap - ventilator er frakoblet av ukjent grunn.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ventilator er frakoblet.Det må påregnes å koble på ventilator for optimal effekt.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.  
Alder på innredning: Av eldre dato.  
Produsent innredning: Ukjent.  
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen/overflater er eldre og viser tegn på bruksslitasje med sår og merker.

## KJELLER > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventilator.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinyl på gulv.  
Malt tapet på vegger.  
Takessplater i tak.

Klosett og servant.

Mekanisk avtrekk.  
Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Lokalisert i bod i underetasje.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig å oppgradere rør.

## **TG 2** Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig å oppgradere rør.

## **TG 2** Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.

Avtrekk: Fra bad, toalettrom og kjøkken.

Tilluft: Via friskluftsventiler og spalteventiler.

Spørsmål til eier (ikke stilt):

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Anlegget er av eldre dato og har ikke dokumentert service, rens eller vedlikehold.

Det bør påregnes nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge anleggets fulle tilstand.

## **TG 2** Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier (ikke stilt): når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?

Ukjent.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).  
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

## TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter.  
Produksjonsår: 1995.  
Strømtilførsel: Via stikkontakt.  
Lekkasjesikring: Plassert i rom med sluk.  
Plassering: Bod.  
Understøttelse: Betonggulv.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.  
Produksjonsår: 1995.  
Strømtilførsel: Via stikkontakt.  
Lekkasjesikring: Plasser i rom med sluk.  
Plassering: Bod.  
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Berederen har passert forventet levetid.
  - Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Type sikringer:

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.  
**1995**
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



# Tilstandsrapport

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?

**Ja**

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

**Ja** På grunn av anleggets alder og manglende lovpålagt samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.



# Tilstandsrapport

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder: Fra byggeåret.

Synlig fuktsikring: Det er registrert fuktsikring på utsiden av grunnmur.

Fuktsøk: Fuktindikator er benyttet direkte på overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmuren.

Dette tyder på at dreneringen ikke leder bort nok vann og kan gi fuktig innneklima i rom under terreng. Årsak og tiltak bør kartlegges nærmere.

- Grunnmursplasten er stedvis ikke festet tett mot muren langs toppkanten.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak plasten og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Saltutslag og forhøyede fuktverdier i grunnmuren indikerer fuktgjennomtrenging, trolig som følge av redusert dreneringsfunksjon eller kapillært oppsug. Dette kan gi økt risiko for fuktpåkjenninger, skader på overflater og dårligere inneklima i rom under terreng. Mangelfull innfesting av grunnmursplast langs toppkanten gir ytterligere belastning på muren. Et aldrende dreneringssystem øker sannsynligheten for at problemene forverres over tid.

Det bør monteres topplist og sikres korrekt avslutning av grunnmursplast i henhold til monteringsanvisninger. Årsak til forhøyede fuktverdier bør kartlegges nærmere, og tiltak vurderes etter behov. Det må påregnes utskifting eller fornyelse av dreneringssystemet i nær framtid for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettklinkerbetong.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er visuelt observert skjevheter i gulvoverflatene i boligen, noe som kan sees i sammenheng med setningsskader. Dette gjør at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan måtte påregnes avretting for enkelte gulvtyper.

- Grunnmuren har avskallinger og avlassinger i overflaten.

Skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengtype: Grus, plen og beplantet arealer.

Fallforhold: Det er registrert i hovedsak flatt terreng rundt boligen, på gavlvegger er det registrert skrående terreng.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Håndteringen av takvann er ikke tilfredsstillende, og må sees i sammenheng med punktet nedløp og beslag.



# 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

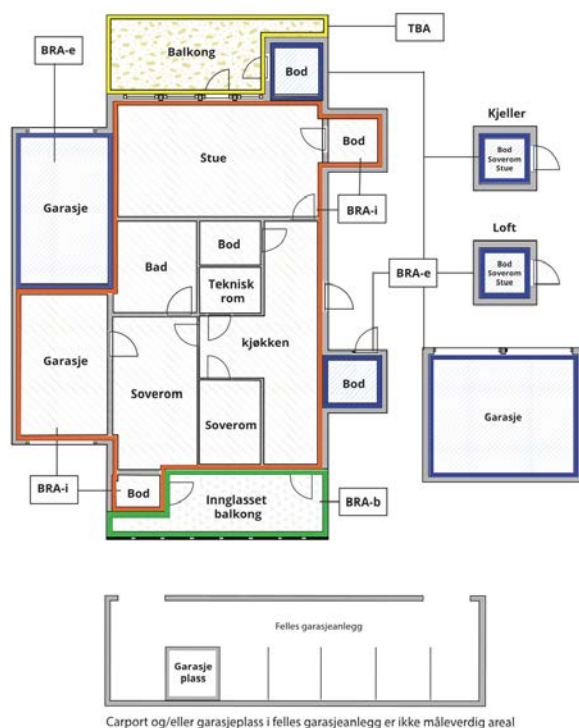
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 103                           |                             | 15                         | 118 | 49                              |
| Kjeller        | 97                            | 39                          |                            | 136 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>200</b>                    | <b>39</b>                   | <b>15</b>                  |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>254</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue         |                             | Innglasset terrasse        |
| Kjeller   | Entré, bod, gang, vaskerom, bod, entré 2, bad, stue, kjøkken, soverom, bod 3 | Garasje                     |                            |

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Entré i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som entré i rapporten da det fremsto som det under befaring.

Gang i underetasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som gang i rapporten da det fremsto som det under befaring.

Innglasset terrasse fremkommer ikke på byggetegninger.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



### 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  | 184                                                                                                       | 70         |
| Kommentar |                                                                                                           |            |
| Enebolig  | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 26.9.2025 | Theodor Bugge Østlie       | Takstingeniør |
|           | Befaring med utlånt nøkkel |               |

### Matrikkeldata

| Kommune                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3220 ENEBAKK                                | 4    | 297  |      | 0    | 690.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Gjeddevannsveien 7        |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Danielsen Geir Roar |      |      |      |      |                      |                            |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type    |
|----------|------|---------|
| 0        | 2025 | Uskifte |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.10.2025 |           |
| 2       | 01.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 de 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### 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 fukttinnhold 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.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurdert bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger dekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



## Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Lillestrøm                                                 |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1204250149                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Roar Danielsen                                                      | Anita Danielsen     |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Gjeddevannsveien 7                                                  |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| FLATEBY                                                             | 1911                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Geir Roar Danielsen |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 1995                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 30                  |
| Antall måneder                                                      | 0                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Trygg               |
| Polise/avtalnr.                                                     |                     |

Document reference: 1204250149

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1204250149

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen leilighet, med egen inngang. Det er dør inn til hovedhuset og sikringsskap i hovedhusets gang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Dokumenter

[Faktura 106010.pdf](#)

Document reference: 1204250149

## Tilleggs kommentar

Vi selger eiendommen for pappa, da vi mistet mamma for 10 måneder siden kom det også tydelig frem at pappa har demens og ikke klarer seg selv. Dette gjorde at pappa flyttet til omsorgsbolig mai 2025 og boligen har stått ubebodd siden. Vi har også i senere tid stadfestet ikrafttredelse av fremtidsfullmakt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250149

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Roar Danielsen | 030f8559c3228e3635af8<br>dcb0ba33ba6c1d10eb9 | 30.09.2025<br>07:40:41 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anita Danielsen | f3ce44101340c448ac8c65<br>0f0895a78eb3944a25 | 30.09.2025<br>09:43:26 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

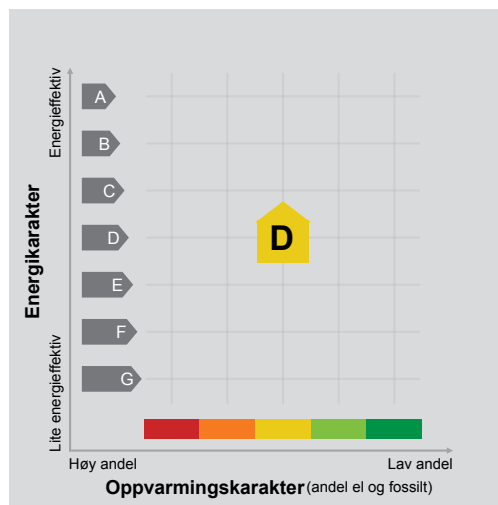
Document reference: 1204250149

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gjeddevannsveien 7       |
| Postnummer        | 1911                     |
| Sted              | FLATEBY                  |
| Kommunenavn       | Enebakk                  |
| Gårdsnummer       | 4                        |
| Bruksnummer       | 297                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 7074786                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-174957 |
| Dato              | 30.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig

- Følg med på energibruken i boligen

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1995  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 200  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 18: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 22: Montering tetningslister**

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

**Enebakk kommune**

Prestegårdsveien 4 ,1912 Enebakk

Telefon: 64 99 20 00

E-post: [postmottak@enebakk.kommune.no](mailto:postmottak@enebakk.kommune.no)

Dato: 26.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

**1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer**

---

|          |                                         |      |            |      |  |      |  |
|----------|-----------------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>4</b>                                | Bnr: | <b>297</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Gjeddevannsveien 7, 1911 FLATEBY</b> |      |            |      |  |      |  |

**For denne eiendommen gjelder følgende:**

|            |                                                   |                   |
|------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| Vann       | Privat vannverk                                   |                   |
| Avløp      | Avløp enebolig + avløp 50-100M2 i flermannsbolig. | Kr.pr.år: 19174,- |
| Renovasjon | 1 X 240 liter restavfall                          | Kr.pr.år: 6426,-  |
| Feiing     |                                                   |                   |

(Alle priser er inkludert m.v.a.)

***Enebakk kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.***

**Enebakk kommune**

Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

E-post: [postmottak@enebakk.kommune.no](mailto:postmottak@enebakk.kommune.no)

Dato: 26.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

|          |                                  |      |     |      |  |      |  |
|----------|----------------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 4                                | Bnr: | 297 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Gjeddevannsveien 7, 1911 FLATEBY |      |     |      |  |      |  |

#### Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                             |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: Vann fra Flateby vannverk.     |                             |                                         |

|                                          |                                        |                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                        |                              |

#### Vegadkomst

|             |                                        |                                                |                                           |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input type="checkbox"/> | Privat veg <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|

|         |
|---------|
| Kommune |
| ENEBAKK |

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>MÅLEBREV</b>                      | uten grensejustering |
|                                      | med grensejustering  |
| J.nr.                                | 81/87                |
| Målebrev nr.                         | 4501                 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |                      |

#### Målebrev over

|         |                      |      |          |
|---------|----------------------|------|----------|
|         | Gnr.                 | Bnr. | Festenr. |
| Eiendom | 4                    | 297  |          |
|         | Bruksnavn/adresse    |      |          |
|         | Parsell G 7          |      |          |
| Areal   | 690,7 m <sup>2</sup> |      |          |

|                                 |
|---------------------------------|
| Dagbokstempel                   |
| <b>DAGBOKFØRT</b>               |
| 27.11.87 17195                  |
| SORENSKRIVEREN<br>I INDRE FOLLO |

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 10.11.1987                                                                |
| Rekvirent             | A/S Enebakk Tomteselskap                                                  |
| Bestyrer              | Oddbjørn Siljebøl                                                         |
| Forretning            | Kart- og delingsforretning over parsell G 7 av gnr. 4 bnr. 143 i Enebakk. |

#### Underskrift

|         |          |               |                   |
|---------|----------|---------------|-------------------|
| Sted    | Dato     | Underskrift   | Underskrift       |
| Enebakk | 10.11.87 | Stein Marsdal | Oddbjørn Siljebøl |

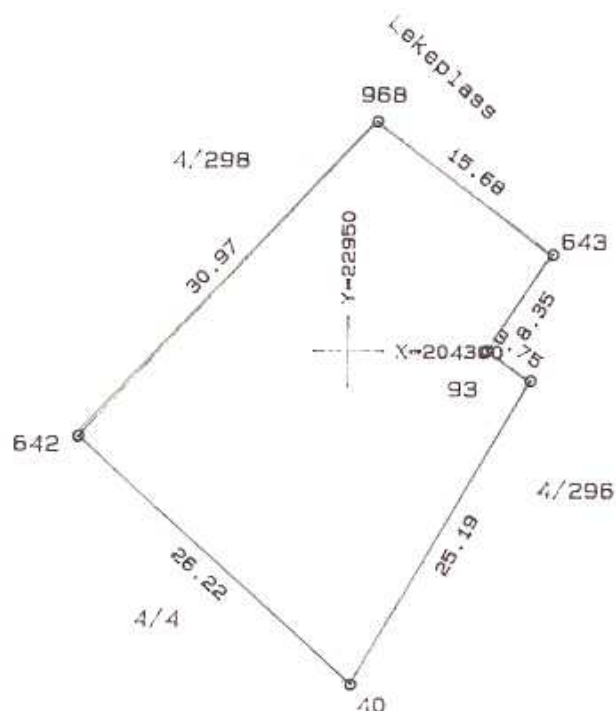
#### Tinglysing

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Dagbokstempel                   | Tinglysingsstempel         |
| <b>DAGBOKFØRT</b>               | <b>TINGLYST</b> 27.11.87   |
| 27.11.87 17195                  | Gebyr betalt med kr. 310,- |
| SORENSKRIVEREN<br>I INDRE FOLLO | Dok.avgift bet.            |
|                                 | Merknad etter tgl. s.      |

#### Påtegninger (rettelser o.l.)

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| Tomten er fradelst i henhold til stadfestet reg.plan over Bergskaukjordet. |
|----------------------------------------------------------------------------|

|                                            |            |                               |                     |
|--------------------------------------------|------------|-------------------------------|---------------------|
| Gnr<br>4                                   | Gnr<br>297 | Festegn                       | MÅLEBREVKART        |
| Representasjonspunkt<br>X 204299 Y 22953 Z |            |                               | Jnr<br>81/87        |
| Koordinataystet<br>NGO                     |            | Målestokk<br>1: 500           | Målebrev nr<br>4501 |
| Kartblad<br>CR 043-1-29                    |            | Areal<br>690.7 M <sup>2</sup> |                     |



| PUNKT | MERKE       | X         | Y        | AVSTAND | RADIUS |
|-------|-------------|-----------|----------|---------|--------|
| 646   | GODKJ. BOLT | 204298.00 | 22963.00 | 25.19   |        |
| 40    | GODKJ. BOLT | 204276.24 | 22950.30 | 26.22   |        |
| 642   | GODKJ. BOLT | 204293.82 | 22930.85 | 30.97   |        |
| 968   | GODKJ. BOLT | 204316.43 | 22952.01 | 15.68   |        |
| 643   | GODKJ. BOLT | 204307.02 | 22964.55 | 8.35    |        |
| 93    | GODKJ. BOLT | 204300.09 | 22959.89 | 3.75    |        |

(Kommune)

Enebakk

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder

Grete og Geir R. Danielsen  
Hauglia 9  
1911 Flateby

Byggherre

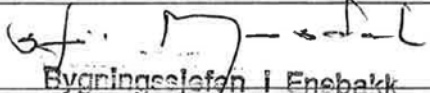
Grete og Geir R. Danielsen  
Hauglia 9  
1911 Flateby

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

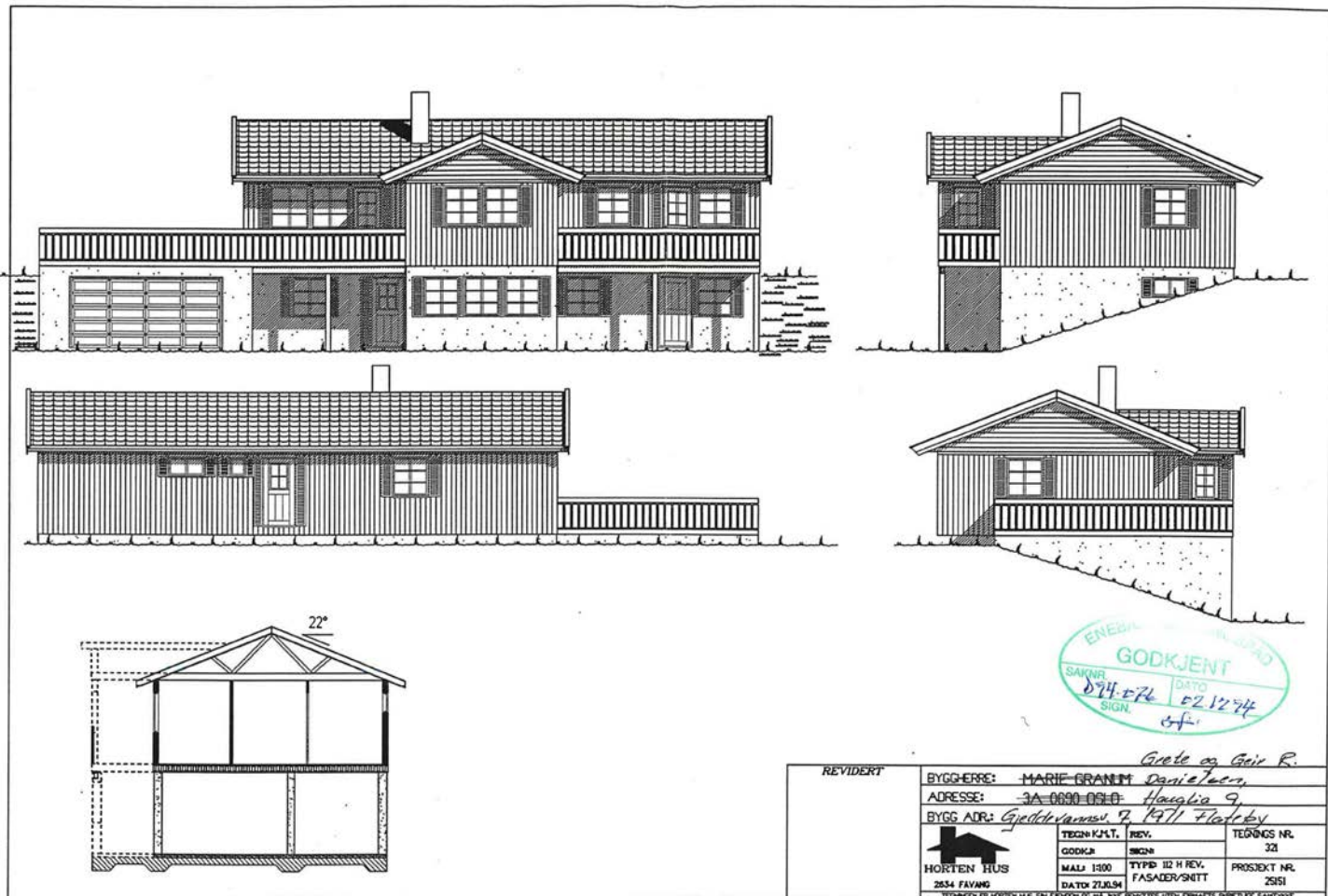
| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|-------------------|------|------|----------|-------------|
| Gjeddevannsvn. 7  | 4    | 297  |          |             |

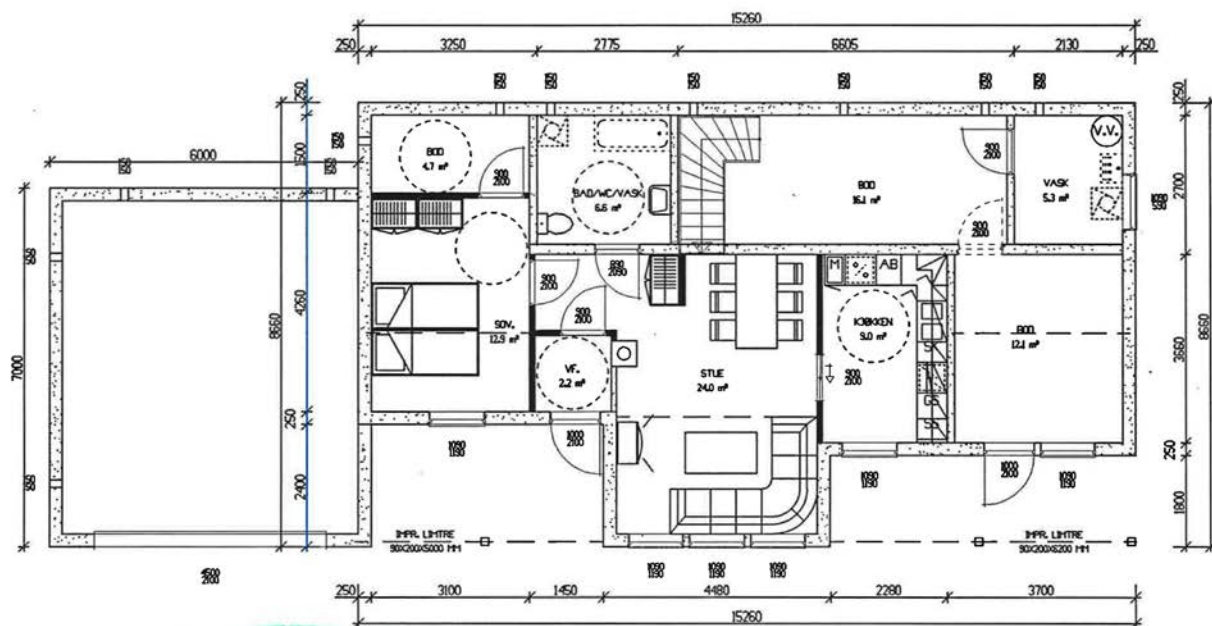
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Deres søknad</b>      | Dato<br>21.11.94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                    |
| <b>Arbeidets art</b>     | Nybygg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                    |
| <b>Byggets art</b>       | Bolighus m. 2 boenheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                    |
| <b>Behandling/vedtak</b> | Delegasjonssak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vedtak dato<br>02.12.94 | Saksnr.<br>D94.076 |
| <b>Merknader</b>         | <p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgende del av bygget:</p> <p>Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utvendig trapp ikke montert</li> <li>2. Fysisk sperre fra luftebalkong til storterrasse over garasje, - d.v.s. bordkledning</li> <li>3. Dør til storterrasse fra stue må sikres</li> <li>4. Dørterskler i våtrom utføres etter norm 1994</li> </ol> <p>(se vedlegg)</p> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: pkt. 4, snarest-pkt. 1, 2, 3 innen 1/5-96</p> |                         |                    |

## UNDERSKRIFT

|                 |                 |                                                                                                         |
|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted<br>Enebakk | Dato<br>5/12-95 | Sign. / Stempel<br> |
|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                                                     |                                                             |                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>KOPI SENDT</b> | <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende | Navn<br>Horten Hus v/Steinar Gran, Astridsv.3, 1471 Skårer. | Adresse                 |
|                   | <input checked="" type="checkbox"/> andre           | Navn<br>Flateby vannverk BA                                 | Adresse<br>1911 Flateby |
|                   |                                                     | Navn                                                        | Adresse                 |
|                   |                                                     | Navn                                                        | Adresse                 |





REVIDERT

Grete og Geir R.

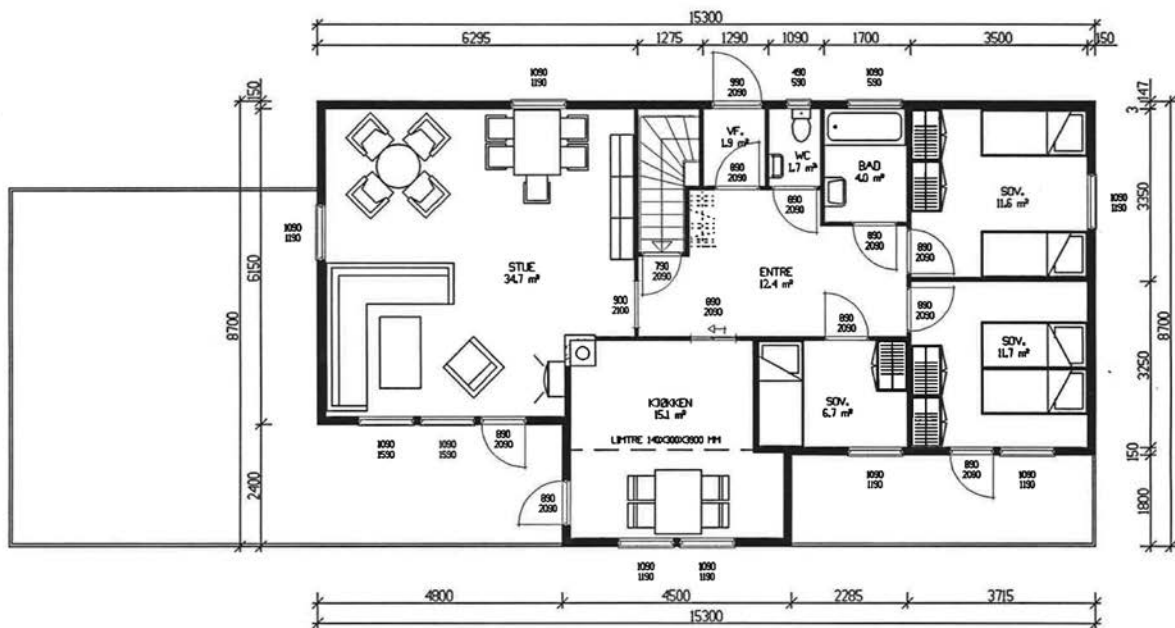
BYGGERRE: ~~MARIE GRANUM~~ Danielson

ADRESSE: ~~3A 0600 OSLO~~ Hauglia 9,

BYGG. ADR.: Gjerdvannst. 7 Bell Flateby,

|                                      |                |                  |                     |                       |
|--------------------------------------|----------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| <br><b>HORTEN HUS</b><br>2634 FAVANG | TEGN: K.M.T.   | REV.             | TEGNINGS NR.<br>501 |                       |
|                                      | GODKJ:         | SIGN:            |                     |                       |
|                                      | MAL: 1:100     | TYPE: 112H REV.  |                     | PROSJEKT NR.<br>25151 |
|                                      | DATO: 27.10.94 | UNDERTASJE/HYBEL |                     |                       |

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EGENHET OG PÅ IKKE BENEYTET UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE.



REVIDERT

|                                                                                           |                |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| BYGGERE: <u>MARIE GRANUM</u> <i>Danielsen,</i>                                            |                |                 |              |
| ADRESSE: <u>3A 0690 OSLO</u> <i>Hauglia 9,</i>                                            |                |                 |              |
| BYGG ADR: <u>Gjeddrevannsv. 7, 1911 Flateby</u>                                           |                |                 |              |
| <br><b>HORTEN HUS</b><br>2634 FAVANG                                                      | TEGN: K.M.T.   | REV.            | TEGNINGS NR. |
|                                                                                           | GODKJ:         | SIGN:           | 502          |
|                                                                                           | MAL: 1:100     | TYPE: 1121 REV. | PROSJEKT NR. |
|                                                                                           | DATO: 27.10.94 | HOVEDPLAN       | 25151        |
| TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EGENHET OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE |                |                 |              |



# Enebakk kommune

**Adresse:** Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

**Telefon:** 64 99 20 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

|                   |                                  |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3220                             | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 297 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Gjeddevannsveien 7, 1911 FLATEBY |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                        |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>              | 20151000                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>            | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027                                                                                                                                                                                       |
| <b>Plantype</b>        | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 07.09.2015                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>    | - <a href="https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf">https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>      | <b>Delareal</b> 690 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Flateby<br><b>KPBBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                                               |
|                        | <b>Delareal</b> 690 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> BF11                                                                                                              |

## Kommuneplaner under arbeid

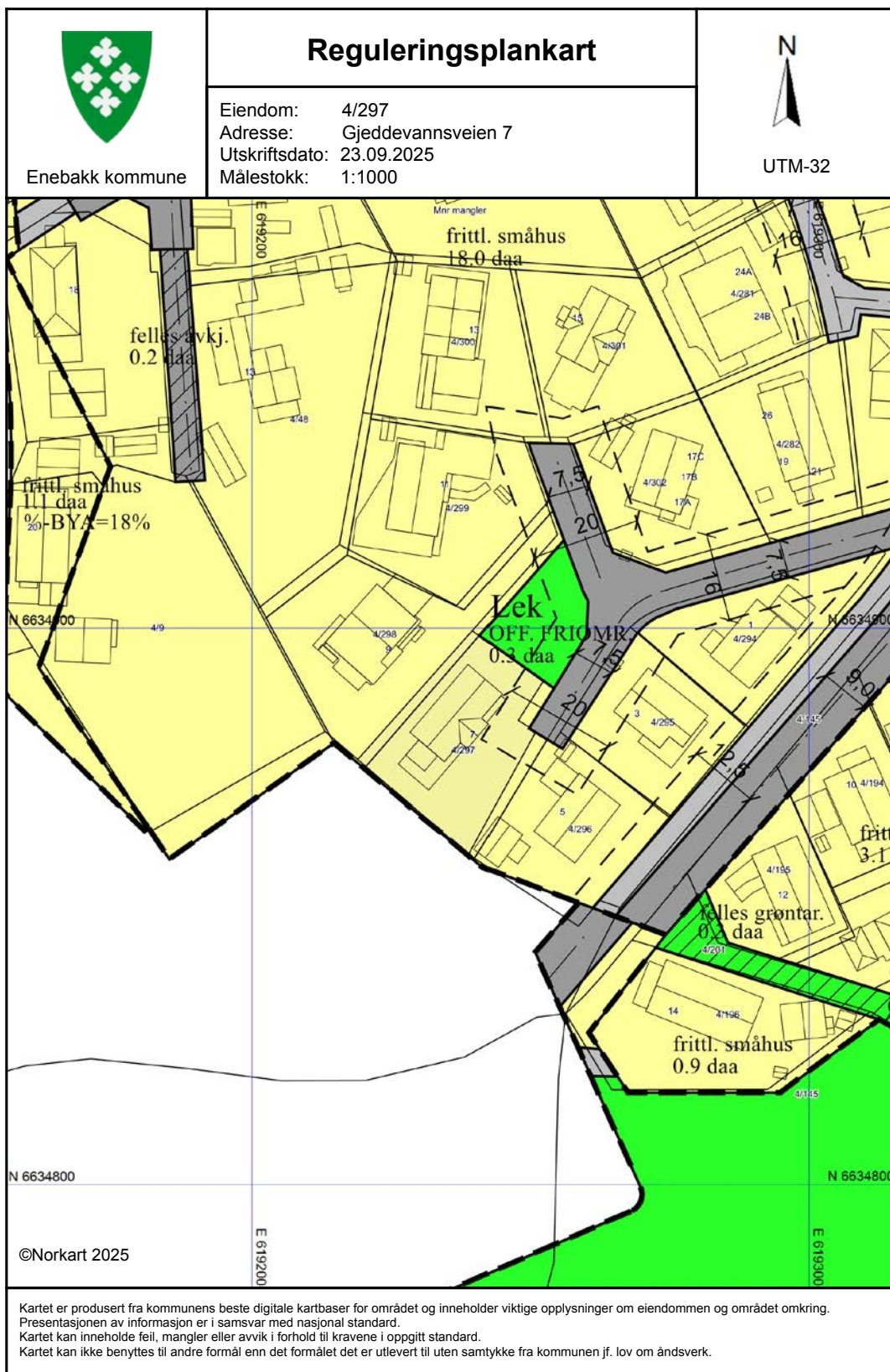
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 20151000                          |
| <b>Navn</b>     | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027 |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan         |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealplan          |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 343                                                                                                                                                               |
| <b>Navn</b>           | BERGSKAUGJORDET                                                                                                                                                   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                             |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 07.04.1986                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/924/0229343_bestemmelser1.pdf">https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/924/0229343_bestemmelser1.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <div> <b>Delareal</b> 690 m<sup>2</sup> </div> <div> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse         </div>                                                  |



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse                  |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk) |
|  | Kjøreveg                                        |
|  | Sykkelveg                                       |
|  | Gangveg                                         |
|  | Friområder                                      |
|  | Felles avkjørsel                                |
|  | Felles grøntanlegg                              |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensnng                         |
|  | Formålsgrænse                              |
|  | Regulert tomtegrænse                       |
|  | Byggegrænse                                |
|  | Regulert senterlinje                       |
|  | Frisiktslinje                              |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
| Abc                                                                               | Påskrift feltnavn                          |
| Abc                                                                               | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
| Abc                                                                               | Påskrift areal                             |
| Abc                                                                               | Påskrift utnytting                         |
| Abc                                                                               | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3220-4/297, Gjeddevannsveien 7, 1911 FLATEBY



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 15.09.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

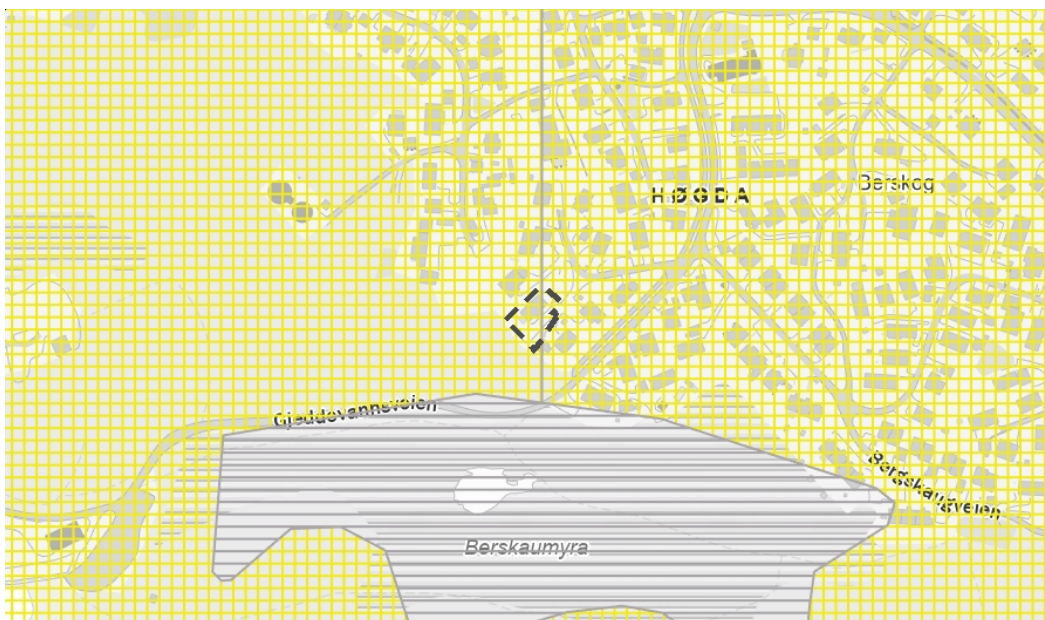
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 1.9 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.72 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 15.09.2025     | Ikke funnet | 0.04 km                   |
| Forurensset grunn                                        | 15.09.2025     | Ikke funnet | 4.6 km                    |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 15.09.2025     | Ikke funnet | 0.2 km                    |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 08.09.2025     | Ikke funnet | 0.15 km                   |
| Kvikkleire                                               | 15.09.2025     | Ikke funnet | 1 km                      |
| Skredfaresoner                                           | 15.09.2025     | Ikke funnet | 18.5 km                   |
| Stormflo                                                 | 01.09.2025     | Ikke funnet | 19.4 km                   |
| Støysoner                                                | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.72 km                   |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.09.2025

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|----------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|----------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

|  |                   |  |                           |  |               |  |                      |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Nabolagsprofil

Gjeddevannsveien 7 - Nabolaget Siljebøl - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Gjeddevannsveien<br>Linje 350 | 3 min<br>0.3 km |
| Tomter stasjon<br>Linje R22   | 29 min<br>28 km |
| Oslo Gardermoen               | 1 t 21 min      |

## Skoler

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hauglia skole (1-4 kl.)<br>187 elever, 8 klasser                   | 9 min<br>0.8 km   |
| Stranden skole (5-7 kl.)<br>185 elever, 8 klasser                  | 6 min<br>3 km     |
| Kirkebygden barne- og ungdomsskole (...)<br>364 elever, 16 klasser | 15 min<br>11.5 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser              | 38 min<br>34.8 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser                   | 38 min<br>35.1 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

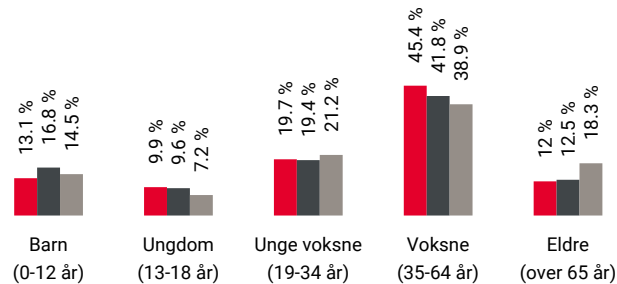
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Siljebøl | 544       | 203           |
| Flateby  | 3 852     | 1 535         |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Bergskaug Fus barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Hauglia barnehage (1-5 år)<br>49 barn       | 8 min<br>0.7 km  |
| Flateby barnehage (1-5 år)<br>60 barn       | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Flateby<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.8 km  |
| Coop Extra Flateby<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.9 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

⚽ Hauglia skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

⚽ Streifinn 9 min   
Ballspill 0.8 km

🏃 Atletico Flateby 19 min

## Boligmasse



■ 74% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 8% annet

## Varer/Tjenester



Flatebysenteret

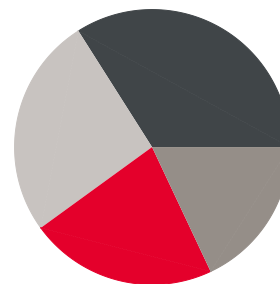
20 min



Apotek 1 Flateby

9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder  
■ 34% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 26% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



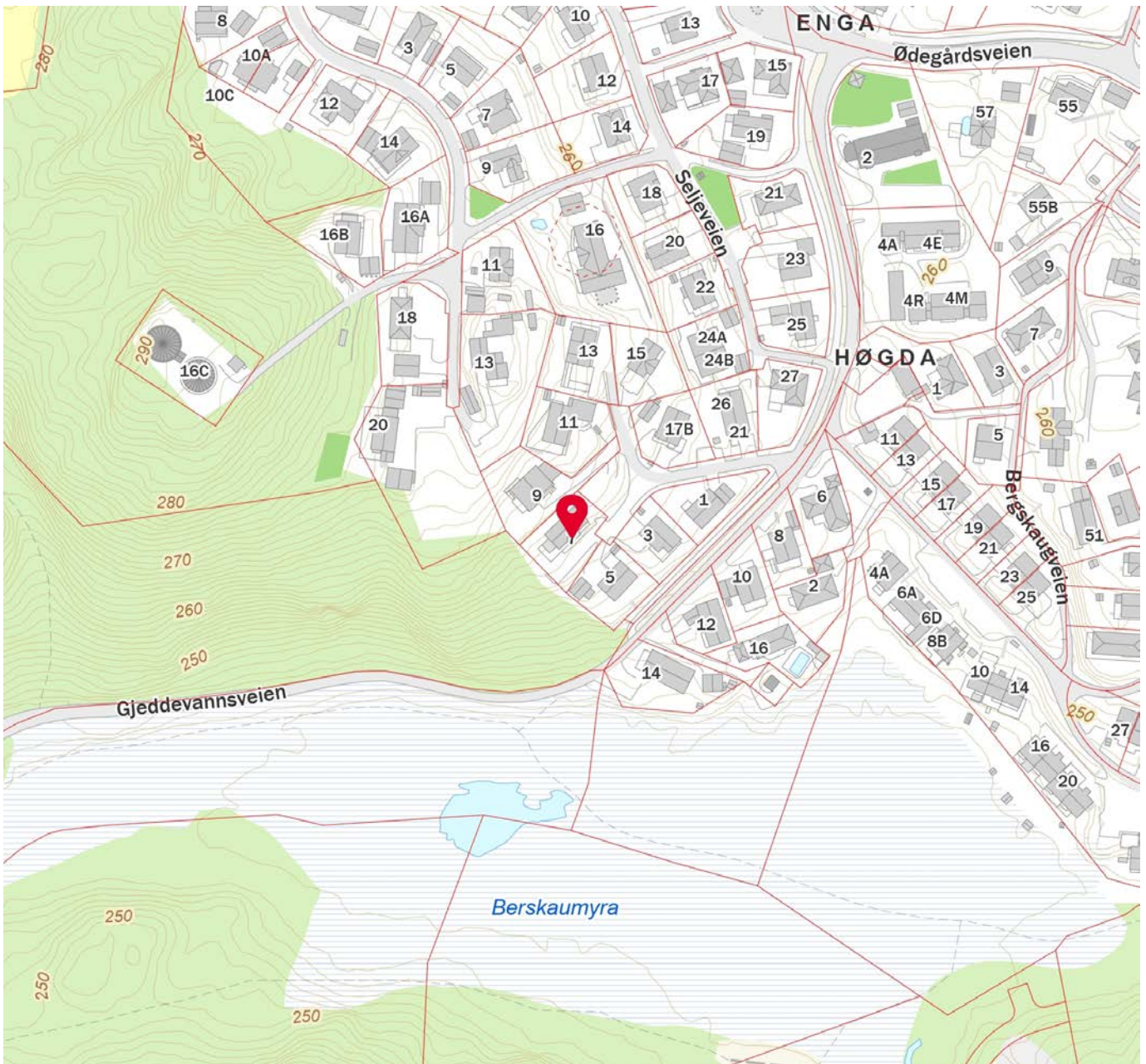
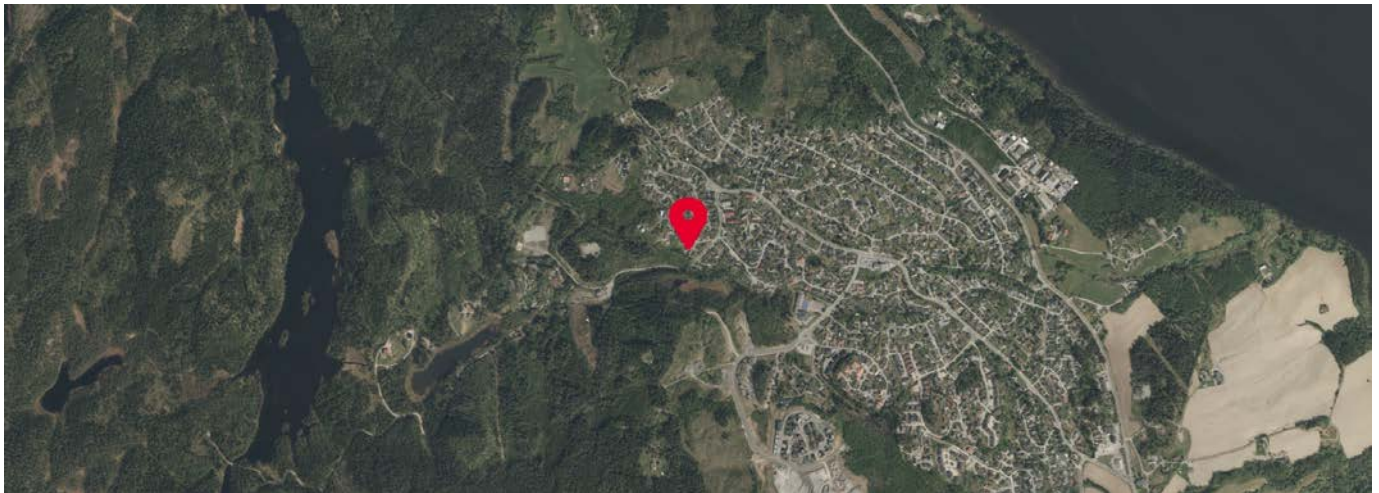
0%

43%

■ Siljebøl  
■ Flateby  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Gjeddevannsveien 7  
1911 FLATEBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Albertine Schaug

**Telefon:** 468 09 448  
**E-post:** albertine.schaug@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