PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

TRULSRUDTOPPEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Matrikkelrapport

Midlertidig brukstillatelse

Godkjente byggetegninger for bolig og garasje

Planrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale gebyrer

Vann avløp

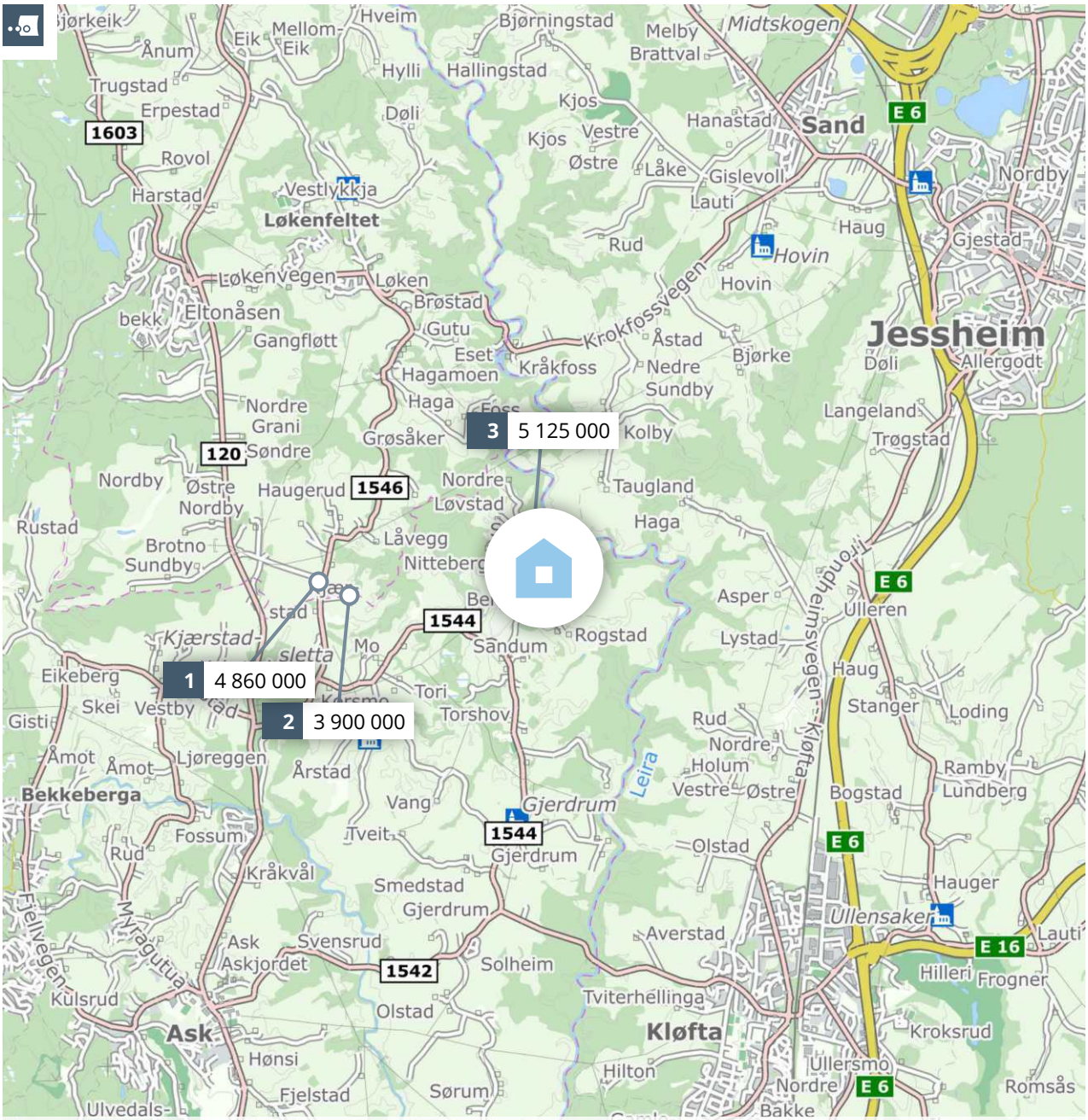
Oversikt over realsameie

Div. kart

Tgl. erklæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRULSRUDTOPPEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 08.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trulsrudtoppen 10, 2022 GJERDRUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 6 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3230 GJERDRUM GRUNNKRETS SANDUM

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	23 757
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	8 m²	- m²	84 m²	- m²	- m²
Tomt					901 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holtervegen 73 206 m² 1950 1 027 m² 3 sov	21.05.2024	4 490 000	**4 860 000**	0	4 860 000	**23 592**
2 Kjærstadsletta 101 152 m² 1968 1 390 m² 3 sov	23.09.2024	3 950 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**25 658**
3 Nittebergvegen 27 155 m² 1971 806 m² 3 sov	03.05.2021	4 790 000	**5 125 000**	0	5 125 000	**33 065**

Boligen byr på romslige oppholdsrom, koselig opparbeidet hage og en stor solrik terrasse på hele 84 kvm - perfekt for familieliv i alle faser.

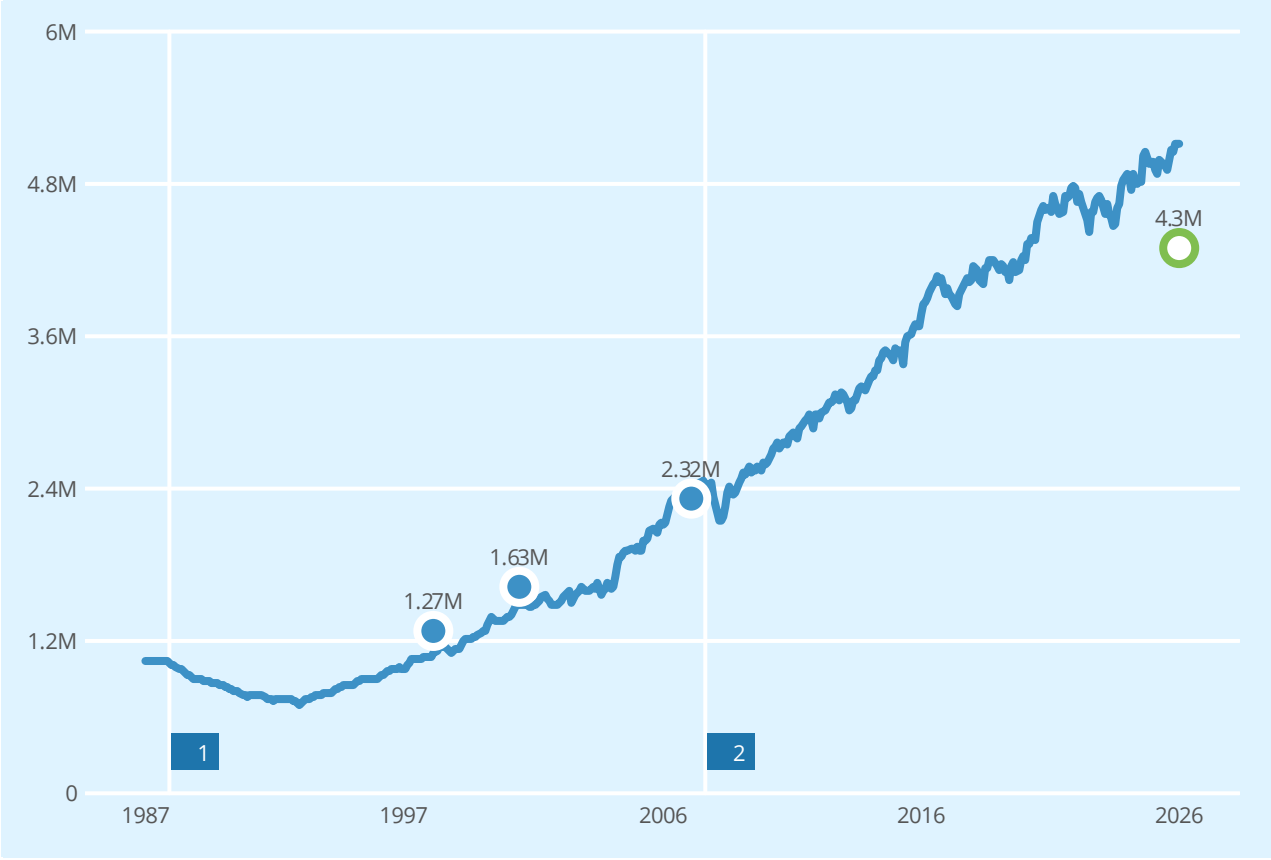
Høydepunkter:
- Stort klassisk kjøkken m/integrerte hvitevarer og spiseplass
- Lys og romslig stue med store vindusflater og peisovn
- 3 godkjente soverom + innredet rom i 1. etasje
- Eldre bad med behov for totalrenovering
- Luft-til-luft varmepumpe
- Dobbelgarasje m/elektrisk leddport
- Rom benyttet som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (ikke godkjent våtrom)
- Pent opparbeidet tomt på 900,6 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2018		10.04.2018	-	4 050 000	-	4 050 000	3
26.05.2007	18.12.2007	27.03.2008	2 380 000	2 320 000	-	2 320 000	
31.10.2006		31.10.2006	-	1 025 000	-	1 025 000	5
26.06.2001		26.06.2001	-	1 630 000	-	1 630 000	
04.03.1998		04.03.1998	-	1 275 000	-	1 275 000	
04.02.1988		04.02.1988	-	283 000	-	283 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Beliggenhet og standard lagt til grunn. Flere avvik i rapport, samt generelt boligmarked som er noe avventende kan være prisdempende. Ingen sammenlignbare objekter da boligen har en meget landlig beliggenhet.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2022 GJERDRUM nå

8
eneboliger til salgs

6.5M
6.3M
6 121 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Eneboliger solgt i 2022 GJERDRUM siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

6.4M
6.3M
6.2M
6 136 000 Prisantydning i snitt
6 053 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

23 757 Trulsrudtoppen 10
Totalpris 4 300 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Trulsrudtoppen 10 , 2022 GJERDRUM

GJERDRUM kommune

gnr. 6, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22738-1003 **Referansenummer:** ME9181

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Magne Lindhjem

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig



Magne Lindhjem

ml@smaatakst.no
950 01 069

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Badet har flere grove feil og står foran full utbedring.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell
befaring. Generelt utsatte punkter er: Drenering, taktekking, krypkjellere, membraner i våtrom,
utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er
bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong/murkonstruksjoner.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Valmet taksform av trekonstruksjoner tekket med takstein.
Boligen har profilert entrédør med glassfelt med Yale doorman lås fra byggeår. To-fløyet balkongdør med karmer av
pvc og to-lags glass fra 2020. Vinduer med karmer av tre fra byggeår med to-lags glass fra 2008.
Boligen er oppvarmet med elektrisitet kombinert med peisovn i stue.

Utgang fra stue til sydvest-vendt delvis overbygget terrasse på ca. 70 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner med glass. Ute belysning og stikkontakt.

Utgang fra entré til nordøst-vendt overbygget terrasse/inngangsparti på ca. 14 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av
trekonstruksjoner. Utebelysning og stikkontakt.

Trapp av mur/betongkonstruksjoner med takoverbygg ned til kjellerrom.

GARASJE:
Frittstående garasje på ca. 35 m² fra 2008.
Garasjen er tilkoblet leddport med elektrisk portåpner. Oppført med yttervegger av bindingsverk, utvending kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, samt støpt
gulv mot grunn av betong.

FRITTSTÅENDE BOD:
Frittstående utebod på ca. 7 m² i trekonstruksjon i enkel utførelse med pultakskonstruksjon tekket med metallplater.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje:
Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger med malte flater og malte panelplater. Himlingsflater med malt panel.

Loftsetasje:
Gulvflater belagt med parkett, laminat og tregulv. Vegger med malt panel og malte flater. Himlinger/skråtak med malt flater og malt panel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskille av tre mellom etasjene.

Skorstein av elementer fra byggeår. Peisovn i stue.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.
Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Gulvflate av betongkonstruksjoner. Veggflater av malt mur/betongkonstruksjoner. Panel i himling.
Boligen har mini renseanlegg plassert i kjeller fra byggeår.

Trapp og rekkverk av trekonstruksjoner. Trinn er delvis belagt med teppe.

Profilerte hvite innerdører samt en med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himlingsflate/skråtak med malt panel. Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil over servant. Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet
håndusj. Innebygd badekar med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert på vegg.
Det ble utført en enkel test av overflatene, der det ikke registreres

Beskrivelse av eiendommen

tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, samt sprekker i flere fliser og bom/hulrom under gulvflis.
Det må påregnes full utbedring av badet.

Fuktmåling er foretatt i allerede borret hull i nedre del av vegg i tilstøtende bod mot våtsone (dusj).
Skadelig fukt ble ikke påvist.

ROM BENYTTET SOM VAKEROM:
Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt innredning med glatte fronter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjestopper på vannrør.
Høiax varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 med lekkasjevasler.

Malte veggflater. Malt himlingsflate.
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har rommet for det meste normal bruksslitasje på overflatene.
Gulvflate belagt med laminat.
Det er ikke anlagt sluk/tettesjikt i rommet.
Vegghengt innredning med glatte fronter.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjestopper på vannrør.
Høiax varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 med lekkasjevasler.

Det er naturlig ventilering.
Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens
plassering. (Mot yttervegg).

KJØKKEN Gå til side

Flislagt gulv. Vegger med malt strie og brystningspanel. Himlingsflate med malt strie. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og plate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og nedsenket platetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygg.
Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. naturlig lufteventil i himling.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater med tapet. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med glatte fronter.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av
plast. Avtrekksventil i himling.

Oven påliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØP:
Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.
Høiax varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 er
plassert på rom benyttet som vaskerom med lekkasjevasler.
Berederen har avløp fra sikkerhetsventil som er ført igjennom etasjeskillet til teknisk rom i kjeller.

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventillasjonsaaggregat plassert på kaldtloft. (Anlegg var ikke i drift på befaringsdag og er ikke videre undersøkt)

OPPVARMING:
Fremviser opplyser følgende:
• Boligen er oppvarmet med elektrisitet kombinert med peisovn i stue. Gulvvarme på baderom.
• Luft til luft varmepumpe, plassert i stue.
• Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll
om hvorvidt alle rom som fremviser har opplyst har en varmekilde. Ikke vurdert på tilstand.

STRØM/ELEKTRISK:
Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert på vaskerom. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent.
OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om
å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre
observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader
på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å
gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare
fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak
og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr,
som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av

Beskrivelse av eiendommen

byggegrunn og stabilitet i
masser uten vesentlige inngrep.

Dreneringen er fra byggeår. Boligen har i hovedsak plate på mark med kjellerom kun under liten del.
Det er ikke synlig drensplast ved trapp/terasse mot kjellerrom.

Grunnmur i lettklinkerblokker og gulv mot grunn av betongkonstruksjoner.
Ved visuell kontroll over bakkenivå er det registrert stedvise riss, sprekker og lokale avskallinger i overflaten.
Forstøtningsmur av mur/betongkonstruksjoner ned ved utvendig kjellertrapp.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.
Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.
TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.
Utvendige vann med kommunal tilknytning.
Private stikkledninger antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Mini renseanlegg er ikke kontrollert av bygningssakkyndig

Avløpsrør er ikke TV-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken
tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er
operativt.
Boligen har mini renseanlegg fra byggeår plassert i kjeller.

STIKKLEDNINGER:
Vannledninger:
Plastrør fra byggeår.
Plastrør har en anbefalt brukstid på 50 år.
Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør:
Plastrør fra byggeår.
Plastrør har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.
Boligen har mini renseanlegg plassert i kjeller fra byggeår.
Mini renseanlegg er ikke kontrollert av takstmannen.

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

Boligen har røykvarslere. Brannslokkningsapparat av pulver.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takstmann har registrert avvik i rominndeling ift. mottatte plantegninger.
Rom som på tegning står som arbeidsrom benyttes som vaskerom og rom som på tegning står som vaskerom benyttes som soverom. Takstmann har ikke fått fremvist at dette er søkt om.

Frittstående Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

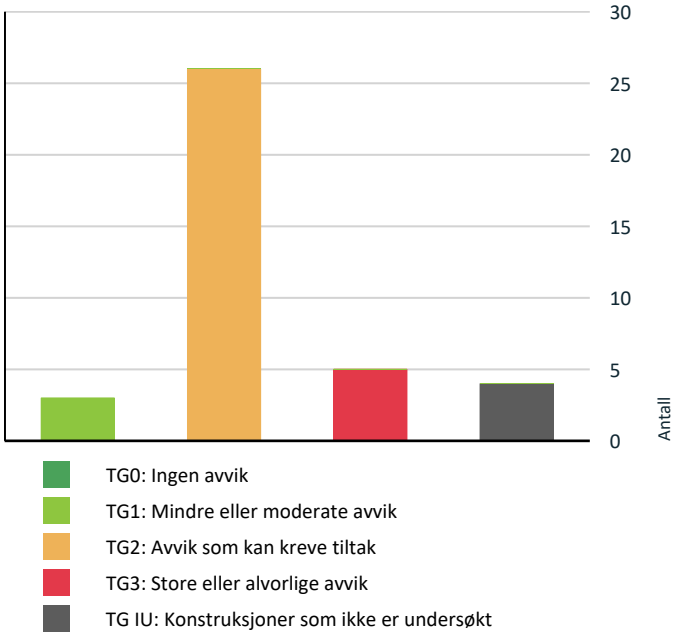
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

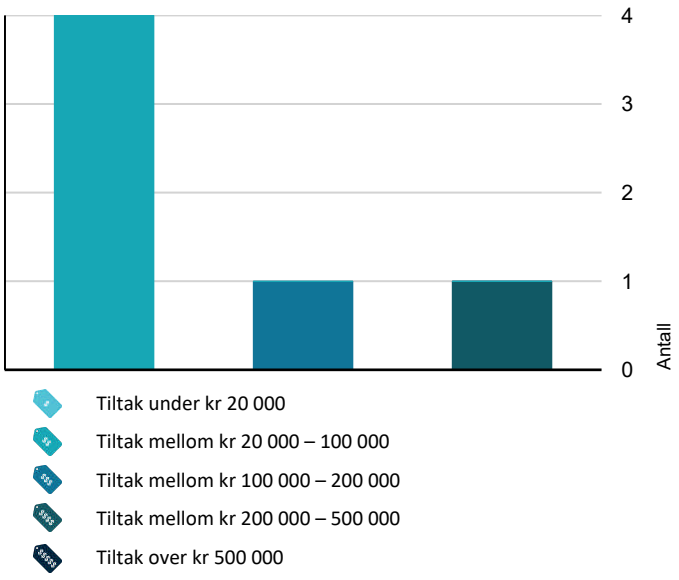
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Rom benyttet som vaskerom (opprinnelig arbeidsrom ifølge mottatte tegninger) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Rom benyttet som vaskerom (opprinnelig arbeidsrom ifølge mottatte tegninger) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Rom benyttet som vaskerom (opprinnelig arbeidsrom ifølge mottatte tegninger) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Rom benyttet som vaskerom (opprinnelig arbeidsrom ifølge mottatte tegninger) > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er bærer preg av noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket må undersøkes på taket, da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med undersøkelse på taket på befaringstidsdagen.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skites ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontroller spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Med bakgrunn i alder og påviste slitasje/skader må taktekkingen skiftes i sin helet innen rimelig tid.
Taket må undersøkes, da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidsdagen.
Det må foretas nærmere undersøkelser.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må monteres snøfangere på taket for å lukke avviket.
Man må regne med utbedringer av beslag/renner/nedløpsrør i tiden som kommer.
Takrenner/nedløpsrør bør renses minst en gang pr. år.
Det må foretas nærmere undersøkelser.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Snøfangere mangler.



Snøfangere mangler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musesikring under ytterkledning mangler.
Fluenetting mangler i raftekasse / ventilasjonsinntaket. Risiko for at insekter, fugler eller smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader i konstruksjonene. Montere egnet fluenetting/nett i raftekasse og ventilasjons inntak.
Det må foretas nærmere undersøkelser.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport



Stedvise råteskader påvist.



Stedvise råteskader påvist.



Musesikring under ytterkledning mangler.



Musesikring under ytterkledning mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i tre.
Deler av kaldloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomst mulighet og mye innbo. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av kaldloftet, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon.
Det ble registrert noe svertesopp på undertaket samt noen eldre fuktmerker.
Det registreres død mus/muselort på loftstrapp og en del muselort på loftet.
Fuktskjolder observert på undertaket. Kan indikere utett yttertaktekking.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Når mus først har slått seg til på loftet, kan de raskt gjøre skade. De gnager på isolasjonen og kan til og med gå løs på det elektriske anlegget, noe som kan føre til dyre reparasjoner. De bygger reir i isolasjonen, noe som kan ødelegge loftets evne til å holde på varmen.
Uten lufting/tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen er faren stor for at
det oppstår kondens, fukt og på sikt sopp, mugg og råteskader. I visse
konstruksjoner kan isolasjonen bli fuktig og forsterker skadene.
Ytterligere undersøkelser må utføres slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
Tiltak for å stoppe fukt/lekkasje inn i konstruksjonen bør påregnes.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Det registreres død mus/muselort på loftstrapp og en del muselort på loftet.



Det er påvist fuktskjolder/skader i undertak.



Det er utilgjengelige deler av loftet som ikke er inspisert. Bedre tilkomst anbefales etablert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre fra byggeår og to-lags glass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Vinduer / karmer er slitte/utette pga. alder.
Vindusbeslag er ikke fagmessig forsvarlig montert og kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremover.
Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.



Vindusbeslag over vinduer mangler/finnes ikke.



Utvendige belistning/beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.



Vindusbeslag over vinduer mangler/finnes ikke.



Soverom i 1.etasje - Knekt vrider og utett løs/pakning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør med glassfelt med Yale doorman lås fra byggeår.
To-fløyet balkongdør med karmer av pvc og to-lags glass fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører er utette som følge av, lang brukstid/høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Konsekvens:
Kald trekk og ubehag for brukere.
Varme- og energitap.

Tiltak:
Juster dørblad og hengsler.
Monter/bytt tetningslister.
Kontroller og reparer karm om nødvendig.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvest-vendt delvis overbygget terrasse på ca. 70 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner med glass. Ute belysning og stikkontakt.

Utgang fra entré til nordøst-vendt overbygget terrasse/inngangsparti på ca. 14 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Utebelysning og stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Overflatebehandlingen er slitt og bør fornyes.
Det er registrert skjevheter som bør utbedres.
Fundamentene kunne ikke undersøkes, men terrassene rister ved bruk, noe som tyder på mangelfull eller ufagmessig fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens
Risiko for nedbrytning og redusert levetid.
Skjevheter.
Redusert stabilitet og sikkerhet.
Rystelser ved bruk, mulig strukturell svikt.

Tiltak:
Justere eller reparere skjevheter.
Undersøke og forsterke fundamenter.

Det må påberegnes å oppgradere/utbedre fundamenter/terrasse.
Det anbefales å etablere rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av mur/betongkonstruksjoner med takoverbygg ned til kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Sprekker, riss og skjevheter er registrert. Det er usikkert om utviklingen fortsatt pågår eller er stabil; videre undersøkelser anbefales.
Større avskallinger i trinnene er observert.
Det mangler rekkverk/håndløper; håndløper bør etableres.
Takoverbygg og trapp er utført ufagmessig og bør vurderes for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

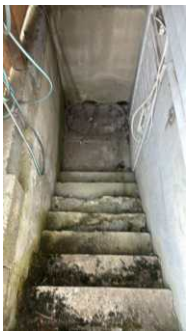
Sprekker, riss og skjevheter: Kan indikere fortsatt bevegelser eller svikt; videre undersøkelser må gjennomføres for å vurdere stabilitet.
Større avskallinger i trinnene: Redusert bæreevne og risiko for personskader; trinnene bør repareres eller forsterkes.
Manglende rekkverk/håndløper: Økt risiko for fallskader; håndløper bør etableres.
Ufagmessig utført takoverbygg/trapp: Risiko for strukturelle svakheter; vurder utbedring i henhold til gjeldende bygge standard.

Kommentar til estimert kostnad:
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere/vesentlig høyere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Større avskallinger i trinn.



Manglende håndløpere i trapp.



Større avskallinger i trinn.



Kledning på takoverbygg går tett på terreng, noe som vil føre til kortere levetid.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i gul støysone i følge Avinors lufthavner.
Støynivå mellom 55-65 db.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i støysone i følge Avinors lufthavner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1.etasje:
Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger med malte flater og malte panelplater. Himlingsflater med malt panel.

Loftsetasje:
Gulvflater belagt med parkett, laminat og tregulv. Vegger med malt panel og malte flater. Himlinger/skråtak med malt flater og malt panel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. etasje
Det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser, som tyder på hulrom. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser kan løsne og svekkes ved ytre påvirkninger. Jevnlig kontroll anbefales, og tiltak bør iverksettes ved behov.
Loft:
Enkelte himlingsflater viser alder og slitasje, og bør oppgraderes.
Gulvflater har stedvis knirk; årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
Gulv på bod og soverom 2 viser slitasje. Tiltak kan gjennomføres ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. etasje
Bomlyd under gulvfliser: Fliser kan løsne og svekkes, risiko for skader og redusert holdbarhet.
Tiltak: Jevnlig kontroll og reparasjon ved behov.

Loft:
Himlingsflater med slitasje: Redusert estetikk og mulig svekkelse. Tiltak: Oppgradering anbefales.
Stedvis knirk i gulv: Kan indikere slitasje eller svakheter. Tiltak: Undersøkelser og utbedring ved behov.
Slitte gulvflater i bod og soverom 2: Redusert funksjon og levetid. Tiltak: Reparasjon eller oppgradering ved behov.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskille av tre mellom etasjene.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom i stue som var 23 mm.

Tilstandsrapport

Største totalt målte avvik i rom i loftsetasjen som var 28 mm. (I soverom 2 i loftsetasjen.)
Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.
Det gjøres oppmerksom på at innbo og møbler ikke ble flyttet under befaringen. Det kan derfor forekomme større avvik på gulv som ikke er synlige eller målbare innenfor de tilgjengelige flatene.
Lokalt avvik 6 til 10 mm. Totalt avvik 6 til 28 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført. Ved evt. utskiftning av gulv bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillate plan avvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det er forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein av elementer fra byggeår. Peisovn i stue.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.
Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvflate av betongkonstruksjoner. Veggflater av malt mur/betongkonstruksjoner. Panel i himling.
Boligen har mini renseanlegg plassert i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overstrømning og luftmengde utskifting vurderes som utilstrekkelig. Manglende ventilering.
Registrert "kjellerlukt", som kan tyde på fuktproblematikk.
Noe malingsavskalling og salt-/kalkutslag på vegger, som indikerer fuktvandring i konstruksjonen.
Fritt vann på gulv og drypp fra vannkran tyder på lekkasje eller manglende tetning.

Konsekvens/tiltak

Ytterligere undersøkelser/utbedringer må utføres.

Konsekvens/tiltak:
Dårlig luftkvalitet og mulig fukt oppbygging; ventilasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftskifte.
Risiko for muggvekst og luktplager; jevnlig ettersyn anbefales.
Redusert holdbarhet og estetikk, mulig skade på konstruksjonen; ytterligere undersøkelser må utføres.
Risiko for forringelse av konstruksjon og overflater; undersøkelser og tiltak bør gjennomføres ved behov.
Risiko for vannskader på gulv og konstruksjon, samt fare for fallulykker.
Lokalisere lekkasjen, reparere vannkran og tette eventuelle lekkasjepunkter.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport



Avskallinger og saltutslag på vegger.



Fritt vann på gulv registreres



Drypp/kondens fra vannkran/kobberrør



Drypp/kondens fra vannkran/kobberrør. Rust/irr på rør.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av trekonstruksjoner. Trinn er delvis belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.
Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter lysåpnig
Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak anbefales. Monter håndlist på den siden av trappen som det mangler.
Åpninger mellom trinn er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte hvite innerdører samt en med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører bærer preg av slitasje og har behov for justeringer.
Dører som ikke går korrekt, ofte på grunn av skjevheter eller slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens: Kan skade dørkarm og hengsler, samt redusere funksjonalitet og levetid på døren.
Tiltak: Justere, reparere eller bytte dører for å sikre korrekt funksjon og beskytte karmen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himlingsflate/skråtak med malt panel. Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil over servant. Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Innebygd badekar med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert på vegg.
• Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i flere fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Svertesopp er registrert.
Årsak: Omfattende riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen, samt stedvis løse fliser, kan skyldes svikt eller utettheter i tettesjiktet.
Konsekvens: Risiko for vanninntrenging, fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjon.

Overflater gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader som sprekker i flere fliser samt forhøyning på fliser ved sluk i dusjnisje.
• Avskalling er registreres Motfall i dusjnisje registreres, vann blir stående mot åpning.

Sluk, membran og tettesjikt:
Tettesjiktet og sluk har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasje sikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Det er observert symptomer som kan tyde på bakenforliggende skader.
Membranens tettefunksjon er ukjent. Utskiftning av tettesjikt må påregnes.
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Sanitærutstyr og innredning:
Sanitærutstyr og innredning bærer preg av alder/slitasje det registreres svellskade på innredningen og har behov for oppgraderinger.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg er defekt.
Lufteventil i himling. (Ikke i drift/balansert ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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.

For at badet skal kunne brukes, må det rives og bygges opp igjen på en faglig god måte.
Det er viktig at arbeidene utføres av seriøse håndverkere som kan bygge bad.
Det er viktig at alle arbeider dokumenteres, og at det tas fotografier av membranutførelser før overflatene lukkes.
Kostnadsestimatet viser den anslåtte summen for å rehabilitere badet. For en nøyaktig pris anbefales det å innhente tilbud fra håndverkere

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.



Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.



Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring i vegg til servant,
og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.



Sprekk i flis mot dusjnisjevegg.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i allerede borret hull i nedre del av vegg i tilstøtende bod mot våtsone (dusj).
Skadelig fukt ble ikke påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av konstruksjon i hulltaking mot våtsone registreres det folie/plast mot plate i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Bruk av folie/plast mot veggplate kan hindre riktig fuktsikring og ventilasjon, og øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser/utbedring må utføres.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport



Det er ved fuktmåling i hulltaking ikke påvist skadelig fukt i konstruksjonen i dette området.



Ved inspeksjon av konstruksjon i hulltaking mot våtsone registreres det folie/plast mot plate i veggen.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

Generell

Beskrivelse

Rom benyttet som vaskerom som er innredet i opprinnelig arbeidsrom ift mottatte tegninger.
Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt innredning med glatte fronter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjestopper på vannrør. Høiax
varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 med lekkasjevasler.
er ikke bygget etter dagens standard. Det er ikke etablert membran og ikke sluk i rommet.
Vaskerommet er ikke bygget etter dagens krav. Det er ikke etablert membran og ikke sluk i rommet.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran/fallforhold
for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggflater. Malt himlingsflate.
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har rommet for det meste normal bruksslitasje på overflatene.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflate belagt med laminat.
Det er ikke anlagt sluk/tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke anlagt sluk/tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Konsekvens: Manglende sluk og tettesjikt gir risiko for vannskader, fuktskader og muggvekst i gulv og underliggende konstruksjon. Laminat er spesielt utsatt for svelling og nedbrytning ved vannpåvirkning.
Tiltak: Etabler godkjent sluk og tettesjikt i rommet, og vurder å bytte til vannbestandig gulvbelegg egnet for vaskerom.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke anlagt sluk/tettesjikt i rommet.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt innredning med glatte fronter.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjestopper på vannrør.
Høiax varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 med lekkasjevasler.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fungerende ventilasjon på rommet er svært viktig, både for deg og boligen. På rommet genererer store mengder med fukt. Det er derfor viktig at fukten ventileres ut av boligen, slik at den ikke gir deg helseplager eller at skader på huset oppstår. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra rommet.
Det anbefales at det etableres tilluftsspalte under dør.
Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.
Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

1. ETASJE > ROM BENYTTET SOM VASKEROM (OPPRINNELIG ARBEIDSROM IFØLGE MOTTATTE TEGNINGER)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. (Mot yttervegg).

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fullt utslag på fuktindikasjonsmåling ved bereder ved svellskade/forhøyning i laminatgulv ved bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Fullt utslag på fuktmåling ved bereder og svell/skade i laminatgulv tyder på vanninntrenging. Risiko for ytterligere fuktskader i gulv/gulvkonstruksjon.

Tiltak: Lokaliser og stans vannkilden, fjern skadet laminat og eventuelt underlag, tørk og kontroller konstruksjonen før gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fullt utslag på fuktindikasjonsmåling ved bereder ved svellskade/forhøyning i laminatgulv ved bereder.



Svellskade/forhøyning i laminatgulv ved bereder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Flislagt gulv. Vegger med malt strie og brystningspanel. Himlingsflate med malt strie. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og plate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap.
Frittstående kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og nedsenket platetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygg.
Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. naturlig lufteventil i himling.
Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Skade på benkeplate ved oppvaskmaskin pga. manglende beskyttelse for damp.
Fremviser opplyser at frysedel til kombiskap er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres fuktsikring ved oppvaskmaskin og skadet benkeplate bør vurderes utbedret eller skiftet.
Konsekvensen av manglende beskyttelse er økt risiko for fuktskader, svelling og redusert levetid på benkeplaten. Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt. Å ha en komfyrvakt/lekkasjestopper installert gir deg ekstra sikkerhet og trygghet. Den smarte enheten sørger for at kjøkkenet er sikkert, om man er distrahert eller glemmer å slå av komfyren eller om det skulle oppstå en lekkasje. Det er foretatt fuktsøk ved vaskeskap/kjøl/fryser uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksvifte med noe svakt avtrekk/rengjøringsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Svakt avtrekk kan gi dårlig ventilasjon, fuktoppbygging og risiko for muggvekst.
Tiltak: Rengjør eller service av avtrekksvifte for å sikre korrekt luftmengde og funksjon.



Avtrekksvifte med noe svakt avtrekk/rengjøringsbehov.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater med tapet. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Enkelte gulvfliser er sprukket. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Bomlyd og sprukne gulvfliser kan føre til at fliser løsner, svekkes og gir fare for fall, samt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Jevnlig kontroll og oppfølging; reparer eller lim løse fliser og erstatt sprukne fliser ved behov.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Oven påliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Naturlig ventilasjon.
TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Defekt vifte gir dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.
Tiltak: Det anbefales at det etableres ny avtrekksvifte og tilluftsspalte under dør.
Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Vannrør:
Konsekvens: Rør med passert anbefalt brukstid har økt risiko for lekkasje og vannskader.
Tiltak: Jevnlig inspeksjon og oppfølging, med utskifting ved behov eller ved tegn til svikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det registreres drypp/mulig kondens fra vannkran i kjeller.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser må utføres av fagmann innen rørleggerfaget.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere anleggets eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av fagmann og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ytterligere undersøkelser anbefales.
Anbefaler kontroll/sjekk av avløpssystem med tanke på alder.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av fagmann og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår. Ventilasjons aggregatet skal være plassert på kaldt loft, men det ble ikke påvist under befaringen og er derfor ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Det registreres uisolerte rørføringer og flere løse kanaler på kaldloftet.
Det registreres ikke luft sug/avtrekk i ventiler på befaringsdag og en ventil i stue er dekket med panel.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil ikke anlegget funger, med dårlig innemiljø som resultat.
- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Tilstandsrapport

Dårlig/manglende ventilasjon i boligen kan potensielt få flere uheldige konsekvenser. Det kan føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.
Defekt ventilasjon aggregat og en ventil i stue er dekket med panel.

Ytterligere undersøkelser må utføres.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av fagmann og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det registreres uisolerte rørføringer og flere løse kanaler på kaldloftet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Fremviser opplyser følgende:
• Boligen er oppvarmet med elektrisitet kombinert med
peisovn i stue. Gulvvarme på baderom.
• Luft til luft varmepumpe, plassert i stue.
• Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll
om hvorvidt alle rom som fremviser har opplyst har en varmekilde. Ikke vurdert på tilstand.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på 188 liter fra 2018 er
plassert på rom benyttet som vaskerom med lekkasjevasler.
Berederen har avløp fra sikkerhetsventil som er ført igjennom etasjeskillet til teknisk rom i kjeller.



Berederen har avløp fra sikkerhetsventil som er ført igjennom etasjeskillet
til teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert på vaskerom. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

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.
   Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.

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

   Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Fremviser opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Fremviser opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget som han har kjennskap til.

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 varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

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 Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler/er ikke fremvist samsvarserklæringer på utførte arbeider.

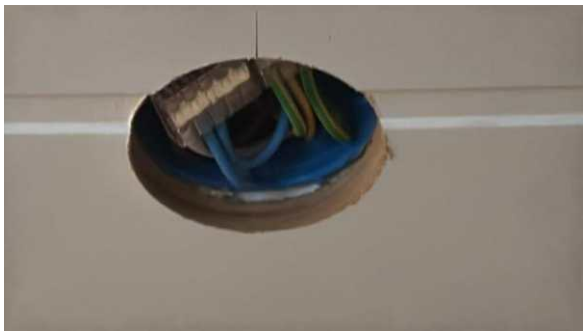
Generell kommentar

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert på vaskerom. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på innstallering/arbeider utført på det elektriske anlegget.
Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han
ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.
Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.

Estimert kostnad på nærmere undersøkelser/utbedringer: 5 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av alle bygg utført av fagmann innen elektrikerfaget og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.



Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert på vaskerom



Manglende lokk på takpunkt i himling i soverom i 1.etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Boligen har i hovedsak plate på mark med kjellerom kun under liten del.
Det er ikke synlig drensplast ved trapp/terasse mot kjellerrom.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur i kjellerbod.
Årsak: Drenering fra byggeår kan være nedslitt eller utilstrekkelig, noe som medfører fuktvandring i grunnmur. Salt- og kalkutslag indikerer at fukt transporteres gjennom muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Konsekvens: Risiko for fuktskader, muggvekst og forringelse av grunnmur og konstruksjon.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må utføres, samt eventuelt reparasjon eller behandling av grunnmur for å hindre videre fuktvandring.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker og gulv mot grunn av betongkonstruksjoner.
Ved visuell kontroll over bakkenivå er det registrert stedvise riss, sprekker og lokale avskallinger i overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekkdannelser og avskallinger kan være tegn på naturlig aldring av muren, bevegelser i konstruksjonen over tid, eller påvirkning fra fukt og frost. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere forvitring og fuktpåvirkning føre til mer omfattende skader på sikt. I verste fall kan dette utvikle seg til større konstruksjonstekniske problemer dersom vann trenger inn og fryser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og avskallingene bør overvåkes for eventuell utvikling.
Lokal utbedring anbefales, med rens og reparasjon av skadet overflate.
Det bør også vurderes om det er behov for dreneringstiltak eller overflatebehandling for å begrense fuktpåvirkning.

Det anbefales nøyere undersøkelser. Tiltak må påregnes.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere/vesentlig høyere kostnader til utbedring.
Dersom sprekkene øker i størrelse eller antall, bør det foretas nærmere teknisk vurdering.



Avskalling utvendig er observert. Det er påvist sprekker i murte/pussede deler.



Avskalling/saltutslag og fuktskjolder registreres i kjellerrom.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av mur/betongkonstruksjoner ned ved utvendig kjellertrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales nøyere undersøkelser. Tiltak må påregnes.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere/vesentlig høyere kostnader til utbedring.
Dersom sprekkene øker i størrelse eller antall, bør det foretas nærmere teknisk vurdering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.
Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.
TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales nøyere undersøkelser/utbedringer, tiltak må påregnes.
Kommentar til estimert kostnad:
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser: 5.000,-
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere/vesentlig høyere kostnader til utbedring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann med kommunal tilknytning.
Private stikkledninger antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Mini renseanlegg er ikke kontrollert av bygningssakkyndig

Avløpsrør er ikke TV-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.
Boligen har mini renseanlegg fra byggeår plassert i kjeller.

STIKKLEDNINGER:
Vannledninger:
Plastrør fra byggeår.
Plastrør har en anbefalt brukstid på 50 år.
Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør:
Plastrør fra byggeår.
Plastrør har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må ut-skiftning påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers
regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger i fremtiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Bunnledninger og private vann- og avløpsledninger kan være utslitt eller utilstrekkelige. Risiko for lekkasjer, vannskader og driftsstans øker med alder og materialvalg.
Tiltak: Jevnlig inspeksjon og vedlikehold; planlegg utskifting eller oppgradering av private ledninger når nødvendig, for eiers regning.

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har mini renseanlegg plassert i kjeller fra byggeår.
Mini renseanlegg er ikke kontrollert av takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

I følge tidligere salgsoppgave fremkommer det at denne eiendommen har privat avløpsanlegg som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det sendt pålegg til nåværende eier om at dette anlegge må oppgraderes til nytt anlegg. Dette kravet vil følge eiendommen og ny eier må søke og etablere et nytt anlegg, i samråd med regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Konsekvens: Privat avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens krav kan medføre miljø- og helsefare, samt juridiske forpliktelser for eiendommen.
Tiltak: Ny eier må søke om og etablere et nytt, forskriftsmessig avløpsanlegg i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere/vesentlig høyere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere. Brannslokkningsapparat av pulver.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverk/håndløpere i utvendig trapp/forstøtningsmur må settes opp/utbedres for å tilfredstille dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen, med fokus på branncelleinndeling, rømningsveier og forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet. Det ble ikke registrert åpenbare ulovligheter, bortsett fra at fra loft/2. etasje er innvendig trapp den eneste tilgjengelige rømningsveien mellom etasjene. Vinduer i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, og trappen utgjør derfor alene rømningsmuligheten i nødsituasjoner. Det bør vurderes tiltak for å sikre en tilfredsstillende alternativ rømningsvei.

Eier er ansvarlig for at røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert i henhold til gjeldende forskrifter ved boligens omsetning. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn, noe som ikke er kontrollert av takstmannen.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Frittstående Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 35,7 m². Garasjen har støpt gulv mot grunn av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende
trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner.
Garasjen bærer preg av noe gjenstående arbeid og materiell. Tiltak må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

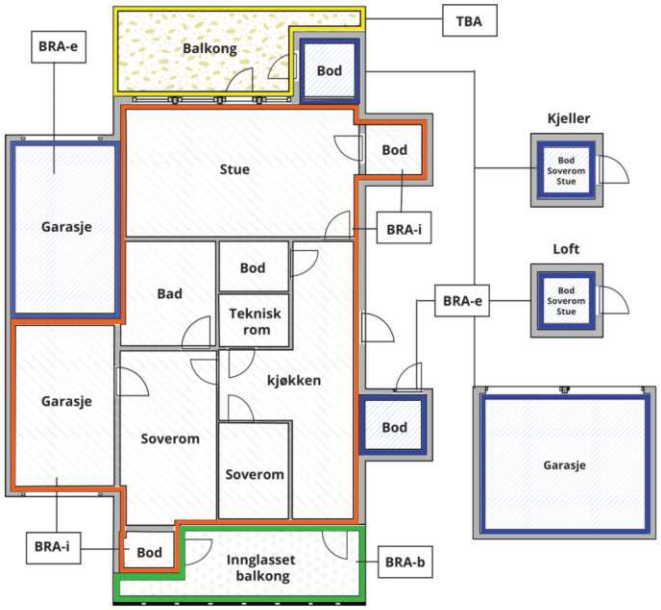
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	79			79	
1. Etasje	102			102	84
Kjeller		8		8	
SUM	**181**	**8**			**84**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trappegang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue, bod		
1. Etasje	Entré, toalettrom, trappegang, innredet rom (benyttes som soverom, (avsatt til vaskerom ifølge mottatte tegninger), rom benyttet som vaskerom (opprinnelig arbeidsrom ifølge mottatte tegninger), stue, bod, kjøkken		
Kjeller		Teknisk rom/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmann har registrert avvik i rominndeling ift. mottatte plantegninger.
Rom som på tegning står som arbeidsrom benyttes som vaskerom og rom som på tegning står som vaskerom benyttes som soverom. Takstmann har ikke fått fremvist at dette er søkt om.

Nyere håndverkstjenester

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

Frittstående Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Magne Lindhjem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	6	32		0	900.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trulsrudtoppen 10

Hjemmelshaver
Jørstad Tim Eddie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig område på Gjerdrum, omringet av naturskjønne omgivelser.
Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste bussholdeplass er Smedhaugen som ligger kun 4 minutter gåavstand fra boligen, med buss nr. 405 Kløfta og 3431 Kankedalen.

Med bil tar det ca. 21 minutter til Oslo Lufthavn Gardemoen, 38 minutter til Oslo sentrum, og 10 minutter til Kløfta. På Kløfta finner du flere fasiliteter og servicetilbud for både store og små, i tillegg til matbutikker, vinmonopol og ytterligere forretninger.

Adkomstvei

Trulsrudtoppen er en privatvei med adkomst fra kommunale Nittebergvegen. Eiendommen er tilknyttet velforening.

Tilknytning vann

Vann fra Gimilvann.

Tilknytning avløp

Denne eiendommen har privat avløpsanlegg som ikke tilfredstiller dagens krav. Det sendt pålegg til nåværende eier om at dette anlegge må oppgraderes til nytt anlegg. Dette kravet vil følge eiendommen og ny eier må søke og etablere et nytt anlegg, i samråd med regelverk.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Id: 198701
Navn: Bebyggelsesplan for Trulsrudtoppen, del av gnr. 6, bnr. 13
Plantype: Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 10.06.1987
Bestemmelser: https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3032/198701/Dokumenter/Bestemmelser.pdf
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfaltert samt gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	07.05.2026	Endret etter mottatte tegninger. Endret beskrivelse av rom og lovlighet.

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom
tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom. Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke
bygningssakkyndiges ansvar.
Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen
bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

EGNE FORUTSETNINGER:
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260082
Addresse	Trulsrudtoppen 10		
Postnr.	2022	Sted	GJERDRUM
Selgers navn	Tim Eddie Jørstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ca 2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

84593318

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad må reonoveres, er ikke målt fult ved sist kontroll, men er original bad fra 1989 så bør renoveres

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Biovac minirenseanlegg

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrasse dør er skiftet av tømrer for 6 år siden

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse er bygd av meg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma eksisterer ikke i dag.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse vedlikehold

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egil Knutsen AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Egil Knutsen AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjon fungerer ikke og må skiftes, er ventiler i begging vindu som erstatning

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Laget nytt soverom i første etg, skiftet gulv i stue og nesten hele andre etg.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus kan forekomme på loft

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

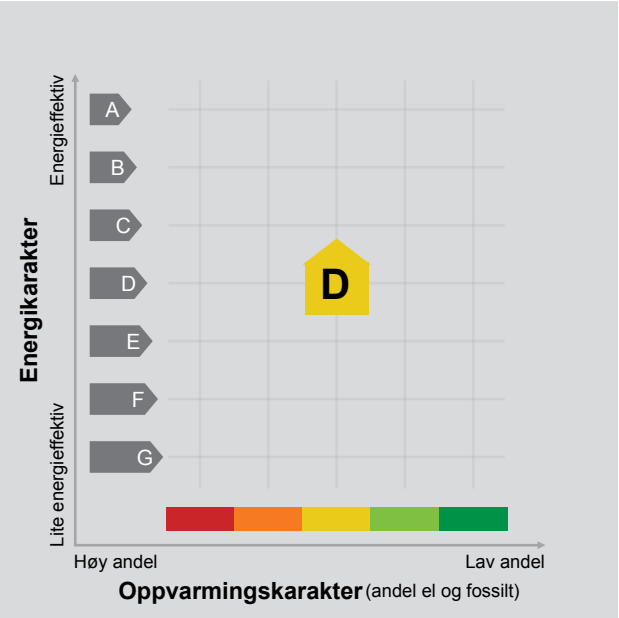
Signert av *Tim Eddie Jørstad*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Trulsrudtoppen 10
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6921205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	98a065ee-af7c-4727-8543-df9183672d55
Dato	16.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 4	Beregnet areal	900.6
Etablert dato	29.07.1987	Historisk oppgitt areal	901
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/32
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.02.2012 09.02.2012	2012/204		84/9 (13243,4) 0234-Mnrmangler, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/6, 2/7, 4/1, 4/3, 4/4, 6/1, 6/8, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/21, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, 7/1, 7/11, 8/1, 84/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.07.1987			6/28 (-901), 6/32 (901)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6665803	616123.53	0	Ja	900.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRSTAD TIM EDDIE F211080*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandshagan 9A 2067 JESSHEIM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3230-6/28	Grunneiendom	1/10

Adresse

Vegadresse: Trulsrudtoppen 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	101 Sandum	Tettsted	
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6921205		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.03.1988
2	20559446		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.2008

1: Bygning 6921205: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 07.03.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	175
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.03.1988	07.03.1988	
Igangsettingstillatelse	07.03.1988	18.03.1988	
Midlertidig brukstillatelse	07.03.1988	07.10.2024	ACOS 19/189

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trulsrudtoppen 10	H0101	6/32	176	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0

2: Bygning 20559446: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

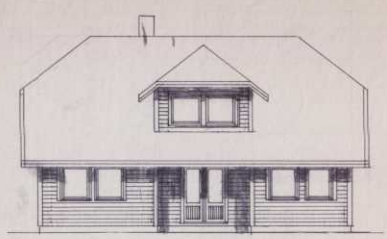
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.05.2008	20.06.2008	
Igangsettingstillatelse	15.06.2008	20.06.2008	
Tatt i bruk	15.10.2008	20.06.2008	

Bruksenheter

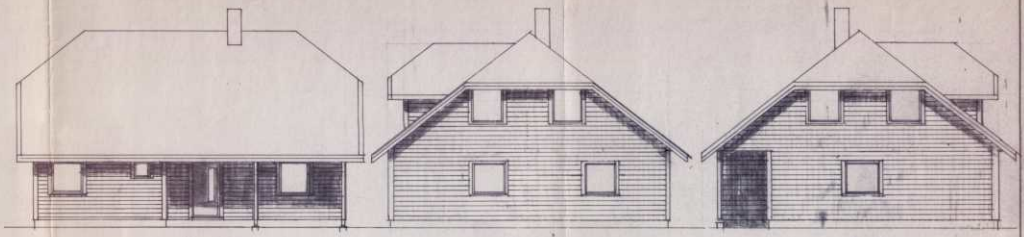
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/32	-	-	-	-	-

Etasjer

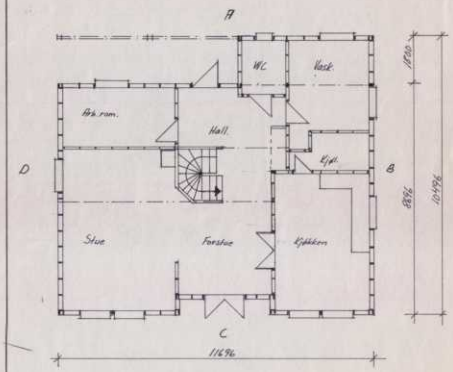
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0



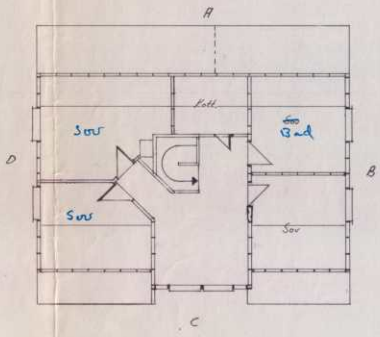
Fasade C



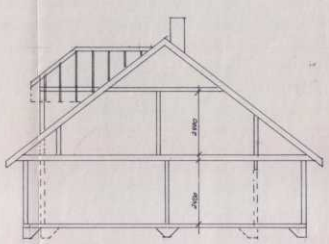
Fasade A | Fasade B | Fasade D



Plan 1 etg.



Plan Loft etg.



Snitt

Jarle Hegge	Tegn. 12.01.88 S.L.winfield
G.nr. 6 B.nr. 32	Skala 1:100
Gjerdrum	Tegn.

(Kommune)

GJERDRUM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Eva-Hilde og Jarle Hegge
Trulsrudtoppen

2022 Gjerdrum

Byggherre (navn, adresse)

Eva-Hilde og Jarle Hegge
Trulsrudtoppen

2022 Gjerdrum

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trulsrudtoppen	6	32		

Deres søknad	Dato 10.02.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig m/ utslipp		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 07.03.88	Saksnr.

Merknader

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

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Taktekking fullføres.
2. Utv.vegg mot vest kles ferdig.
3. Pipe føres over tak.
4. Stigetrinn monteres.
5. Røykvarsler og brannslukningsapp. monteres umiddelbart.
6. Ventilasjonsanlegg ferdigmonteres.
7. Nedgang til kjeller sikres med rekkverk.

Dette arbeidet må være fullført innen: Pkt.1-4 20.04.89
" 6,7 30.03.89

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Gjerdrum –	21.03.89	Bjørn Nyflott GJERDRUM BYGN.NGSRÅD Bjørn Nyflott

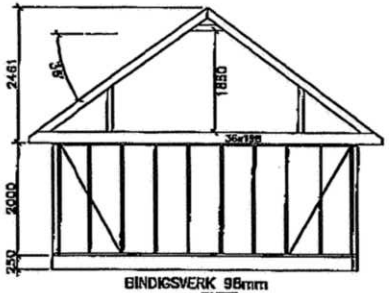
KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[ ] ansvarshavende		
	[ ] andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

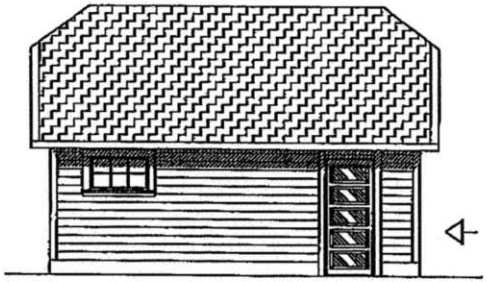
Kommunenes arkivnøkkel: 511

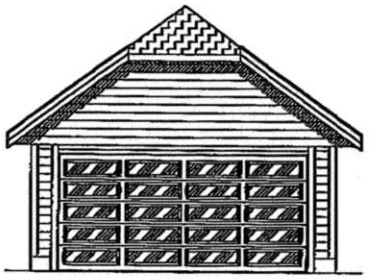
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

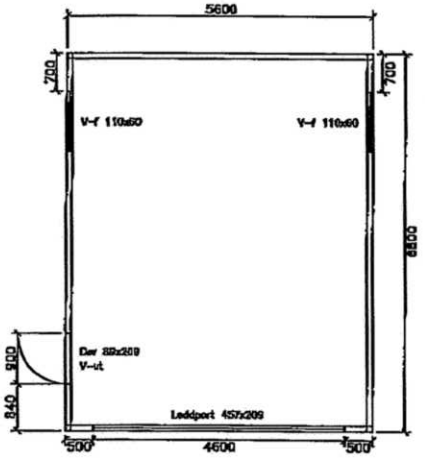
14-May-2008 12:17 Oslo Vei AS 21379050

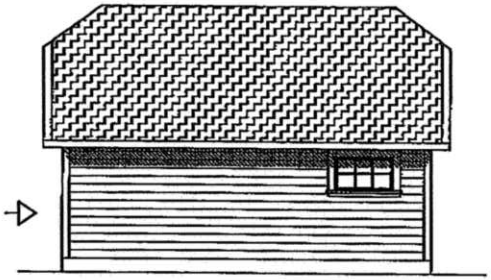
NORGES GARASJEN PRE-CUT

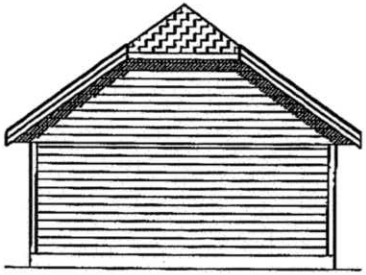












NORGES GARASJEN	Byggherre: Tim Jørstad			
IGLAND INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 104822	Takvinkel: 36°	Dato: 16.04.08
G5 PRE-CUT	Målestokk: 1:100	Tlf +37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: NG5668g5L	

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Gjerdrum kommune
Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trulsrudtoppen 10, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 901 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_24 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 901 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198701
Navn	Bebyggelsesplan for Trulsrudtoppen, del av gnr. 6, bnr. 13
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/62/Bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TRULSRUDTOPPEN GNR. 6 BNR. 13 I GJERDRUM KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Det skal utarbeides en bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet før bygging iverksettes.

§ 3

30% av tomtens nettoareal kan bebygges.

§ 4

Bebyggelsen skal ha sadeltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan samtykke i annen takvinkel og form i særlige tilfelle.

§ 5

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer.

§ 6

Garasjen bør oppføres i forbindelse med huset og kan anlegges i kjelleretasje. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer i særlige tilfelle. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje på egen grunn.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger boligen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

Adkomstvegen til boligområdet er felles for beboerne i felt A og B.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

12 MAI 1986

Stadfestet den _____ 19__
Etter fullmakt

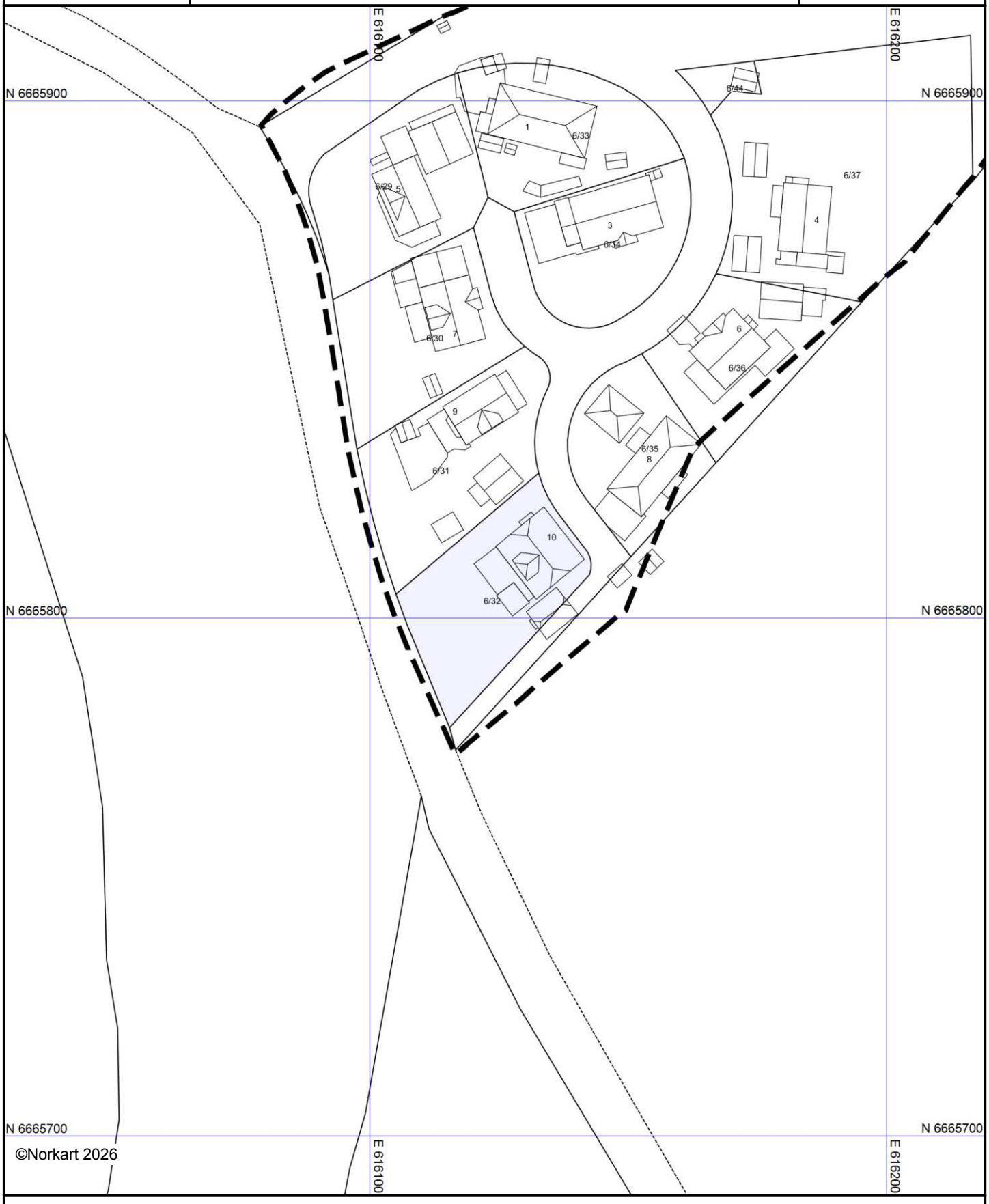
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/32
Adresse: Trulsrudtoppen 10
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

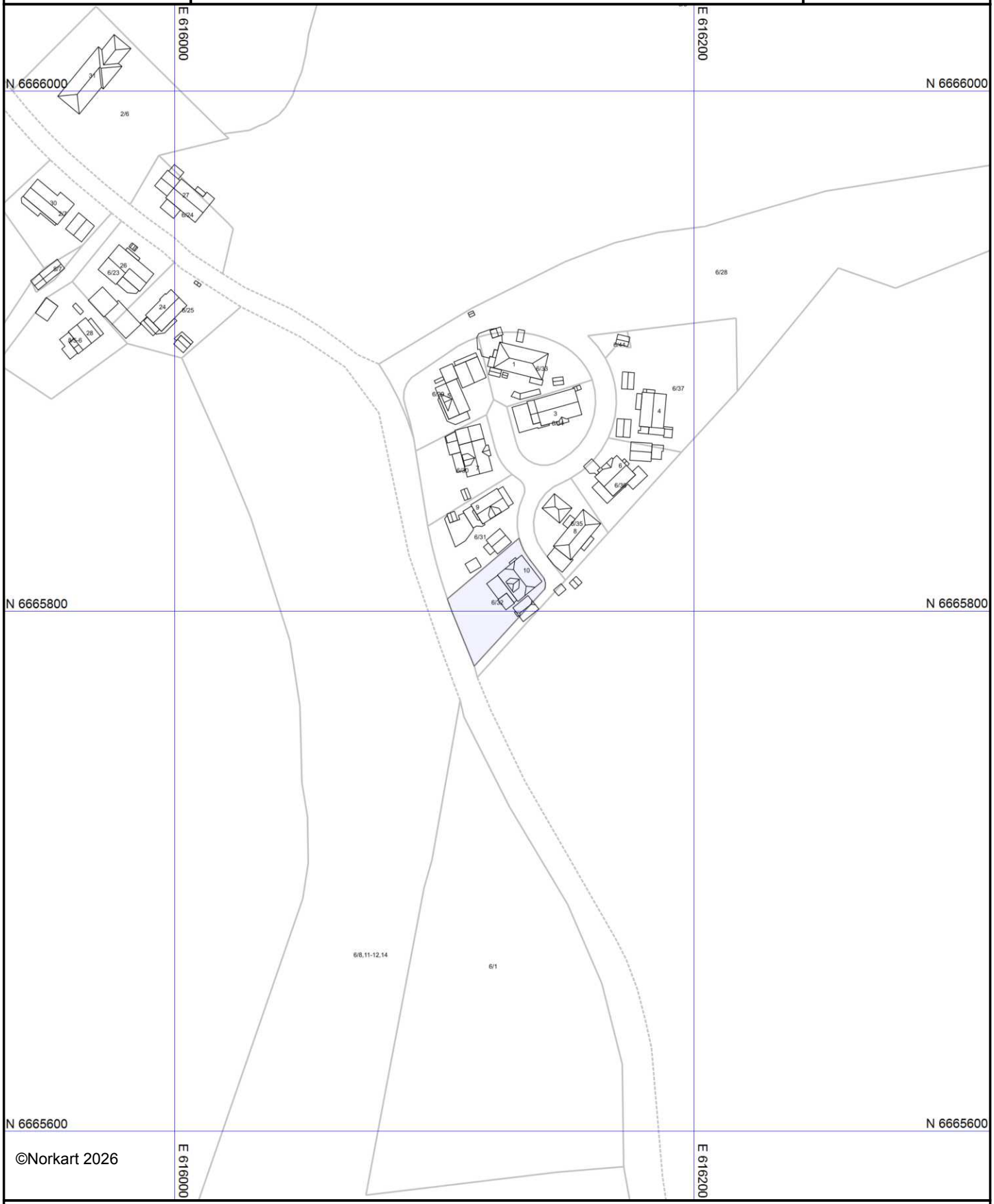
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/32
Adresse: Trulsrudtoppen 10
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 27.04.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trulsrudtoppen 10, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trulsrudtoppen 10, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	662,00 kr
Renovasjon	8 348,00 kr
Slam	1 474,00 kr
Sum	**10 484,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 474,00 kr	-807,00 kr
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 194,00 kr	1 105,50 kr
Renovasjon husholdning	25%	2 stk	4174.00	1/1	0 %	8 348,00 kr	2 087,00 kr
Gebyr branntils.	0%	1 stk	368.00	1/1	0 %	368,00 kr	92,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	309.00	1/1	0 %	309,00 kr	77,25 kr
					Sum	**11 693,00 kr**	**2 554,75 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

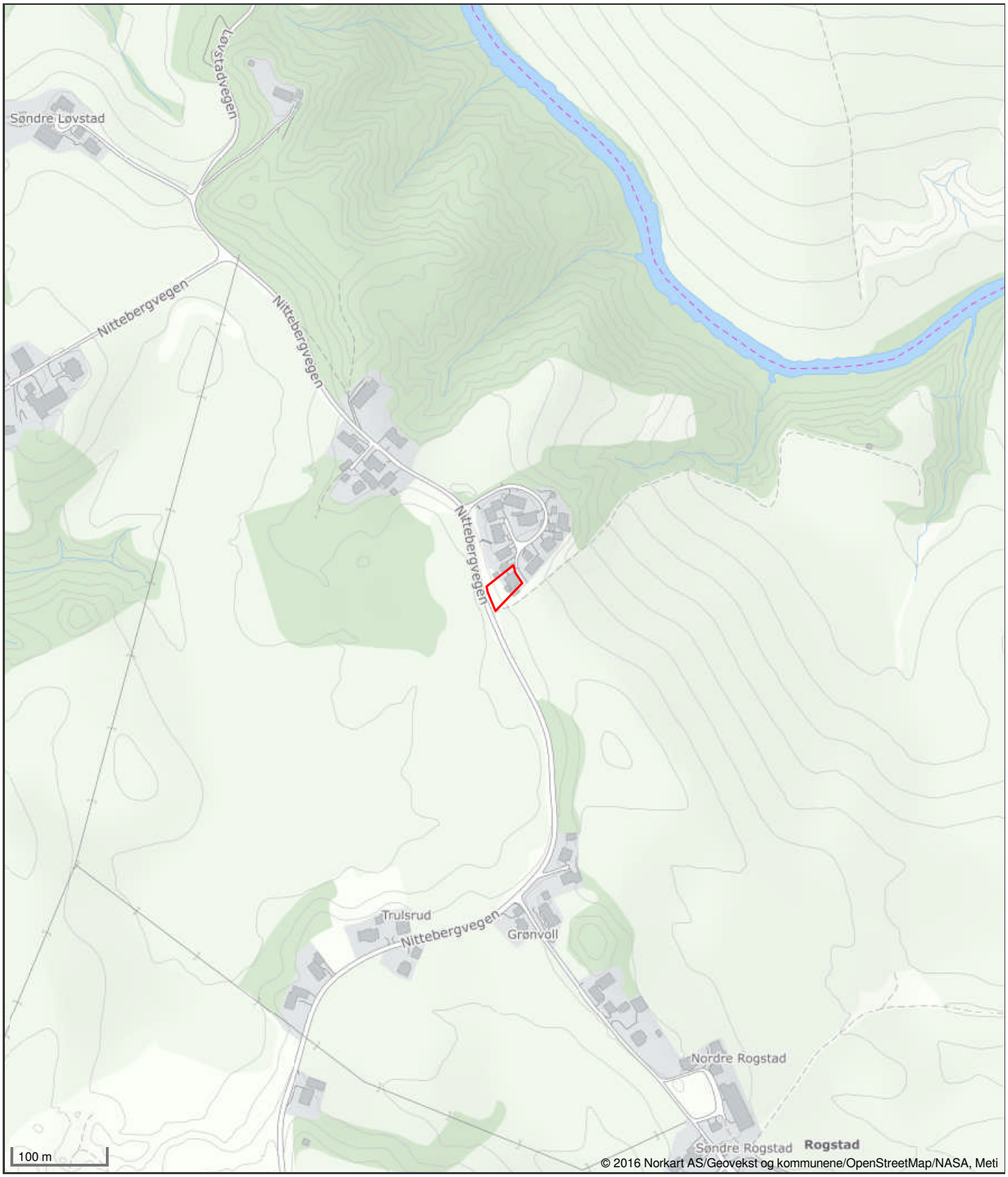
Oversikt over areal tilhørende realsameie:



- Eiendommen har andel i realsameie (gnr. 6 bnr. 28) som omfatter felles privat adkomstvei, samt område avsatt til LNFR-areal. Det totale arealet er på 9 547 kvm, og aktuell eiendom har ideell eierandel på 1/10.

Utskriftsdato: 27.04.2026

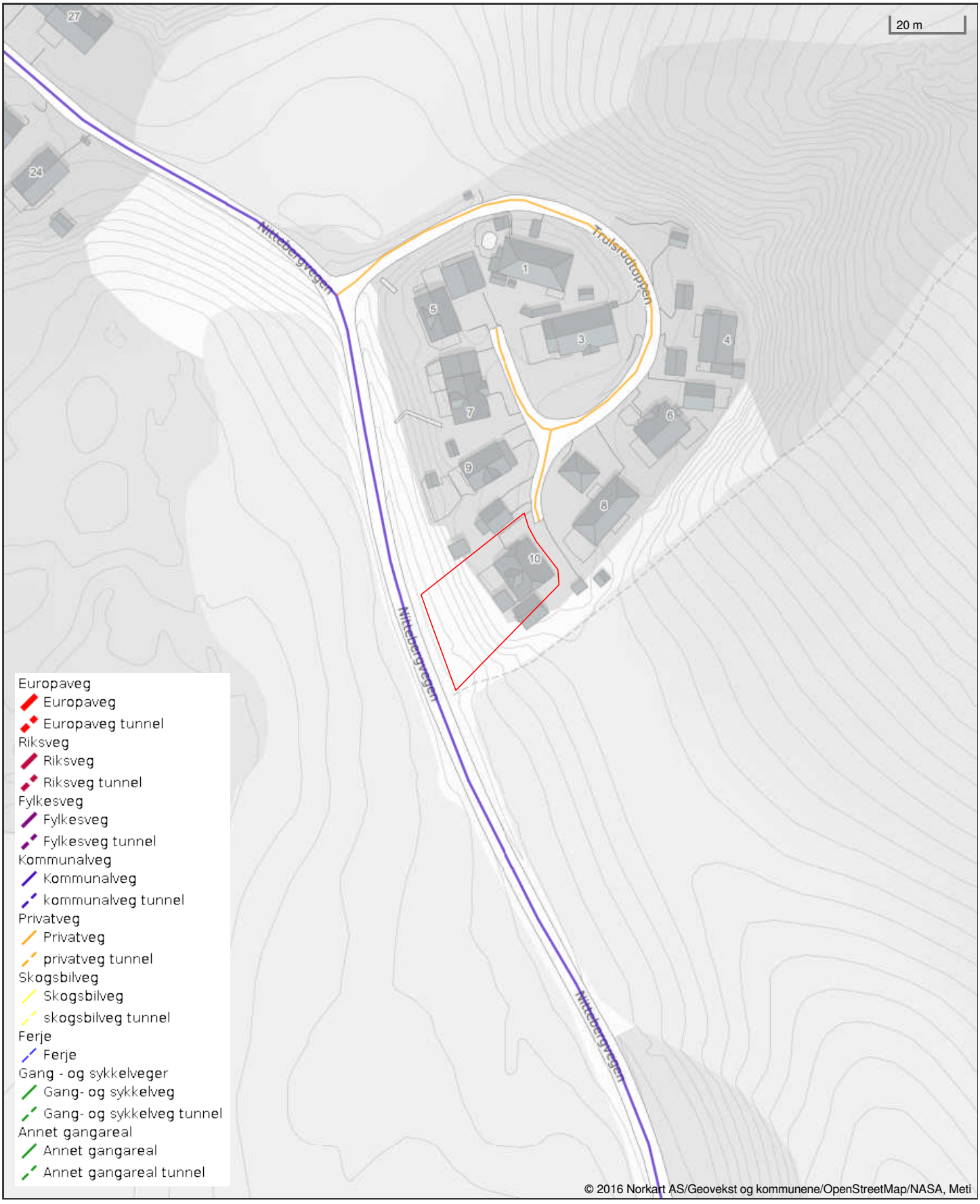
Oversiktskart for eiendom 3230 - 6/32//



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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3230 - 6/32//



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

Gjerdrum kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/32
Adresse: Trulsrudtoppen 10
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3230 - 6/32//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	900,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6665803	**Øst**	616123,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6665798,78	616107,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,54	
2	6665804,67	616105,04	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,27	203,21
3	6665828,07	616132,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,21	
4	6665819,41	616137,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,80	23,84
5	6665812,73	616142,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,40	
6	6665808,45	616142,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,44	4,77
7	6665778,87	616115,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,11	

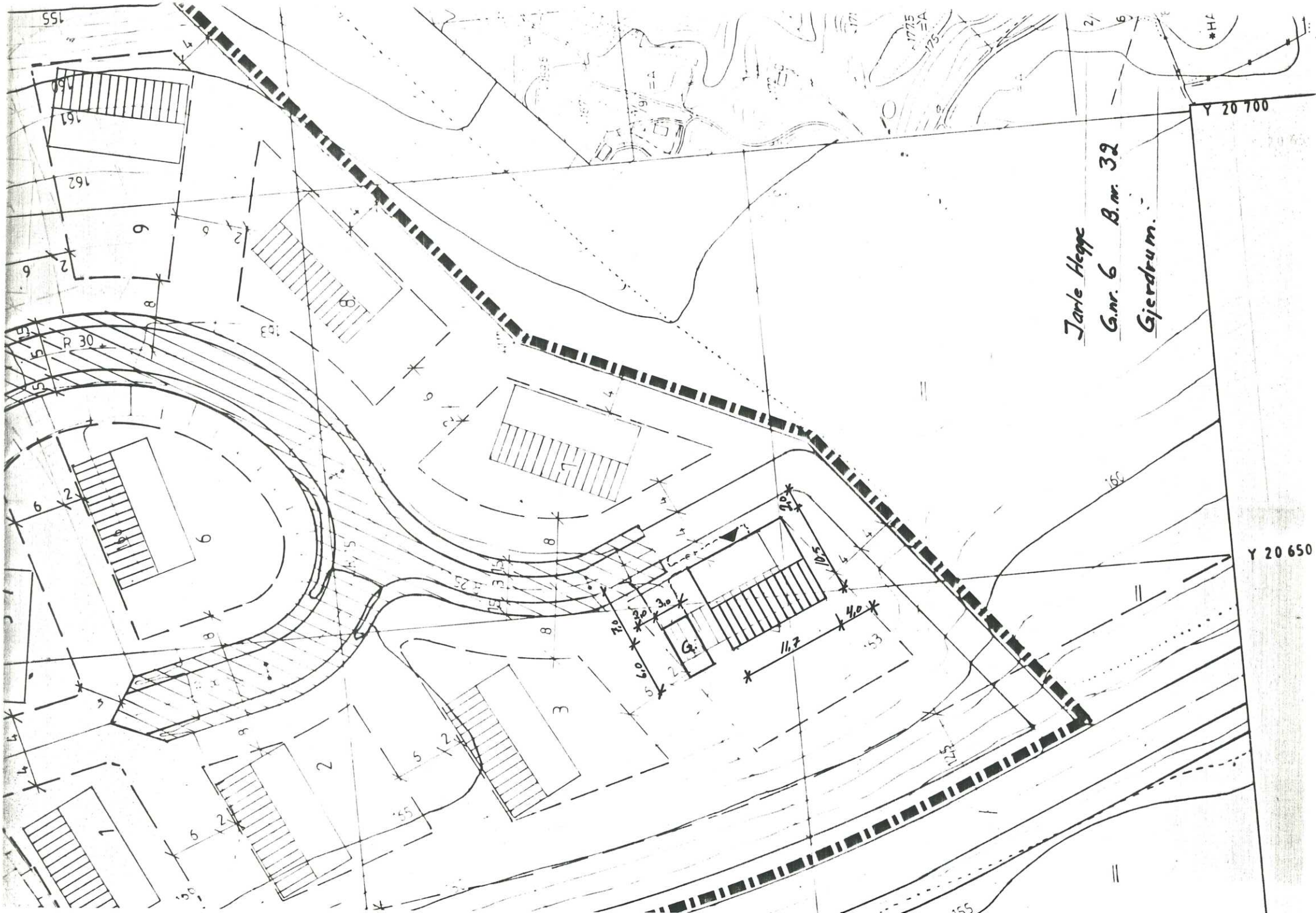
Fortsatt 920 25016



Onsdag 7/5
15 30

Det er 10 m fra bonden sin grense cc fra midt på huset vårt.
Det er 5,5 m fra hushjørnet vårt til gjerdet til naboen på motsatt side.
Ser også at det kun er to tomtepinner. Den står nede ved veien.


Y 616100
6/34
Y 616150
6/30
X 6665850
6/31
6/35
6/32
X 6665800
X 6665750
N
Dato: 06/05/08
Målestokk 1:500
Gjerdrum kommune


Jarle Hegre
G.nr. 6 B.nr. 32
Gjerdrum.
Y 20 700
Y 20 650
R 30
11,7
10,5
7,0
6,0
4,0
3,0
2,0
1
2
3
6
9

DAGBOKSBRT 7460
01 OKT 87 07460
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

AVTALE

mellom eiere av Trulsrudtoppen, G.nr: 6, B.nr: 28 t.o.m. 38 og eiere av Sandumshaugen, G.nr: 6, B.nr: 2,3,4, i Gjerdrum kommune.

Avtalen gjelder anlegg og drift av avløpsledning over eiendommen Sandumshaugen.

1. Denne avtalen gir eier av Trulsrudtoppen rett til å anlegge og ha liggende avløpsledning over eiendommen Sandumshaugen i en lengde av omlag 100 meter etter trase som framgår av vedlagte kart.

2. Eier av Trulsrudtoppen er ansvarlig for skade eller ulempe som bygging og drift av avløpsledningen måtte påføre tredjemann.

3. Eier av Trulsrudtoppen er ansvarlig for skade eller ulempe som bygging og drift av avløpsledningen måtte påføre eiendommen Sandumshaugen. Feil eller skade som oppstår på anlegget skal øyeblikkelig repareres av eier av Trulsrud-toppen. Nødvendige framtidige endringer på anlegget skal godkjennes av grunneier.

4. Anleggsarbeidene og senere vedlikeholdsarbeider skal utføres slik at det voldes minst skade og ulemper. Eier av Trulsrud-toppen vil sørge for at ledningstrase ryddes og slettes før anleggsarbeidene er avsluttet. Dersom anlegget avvikles skal eier av Trulsrudtoppen besørge fjerning av alle anleggets deler på samme skånsomme måte.

5. Trær som må felles iløpet av anleggsperioden skal kvistes og legges samlet på anvist sted.

6. I henhold til kommunal praksis betaler eier av Trulsrud-toppen en engangs ulempeserstatning og grunneiererstatning etter følgende takster: kr. 6,- pr. løpemeter avløpsledning og kr. 600,- pr. nedlagt kum. Det beregnede erstatningsbeløp skal betales til eiere av Sandumshaugen, driftskonto 1623.05.30916 før anleggsarbeidene starter.

7. Denne avtale skal tinglyses og følge skjøtet til nåværende og framtidige eiere av Trulsrudtoppen og Sandumshaugen. Tinglysningsutgiftene bæres av Trulsrudtoppens eier. Avtalen gjøres gjeldende fra dagens dato.

Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET FARTUM & HARLSEN
2050 JESSHEIM

Dato: 18/7-87

For eierne av Samdumshaugen

Jack Sandum
Mona Sandum
Anne Sissel Låveg
Hans Arthur Sandum

Dato: 3/8-87

For eier av Trulsrudtoppen

Tor Næss
Aslaug M. Næss

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trulsrudtoppen 10, 2022 Gjerdrum
Gnr. 6, Bnr. 32, Gjerdrum kommune.

Oppdragsnummer:
121260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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