PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GJERIVEGEN 141

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

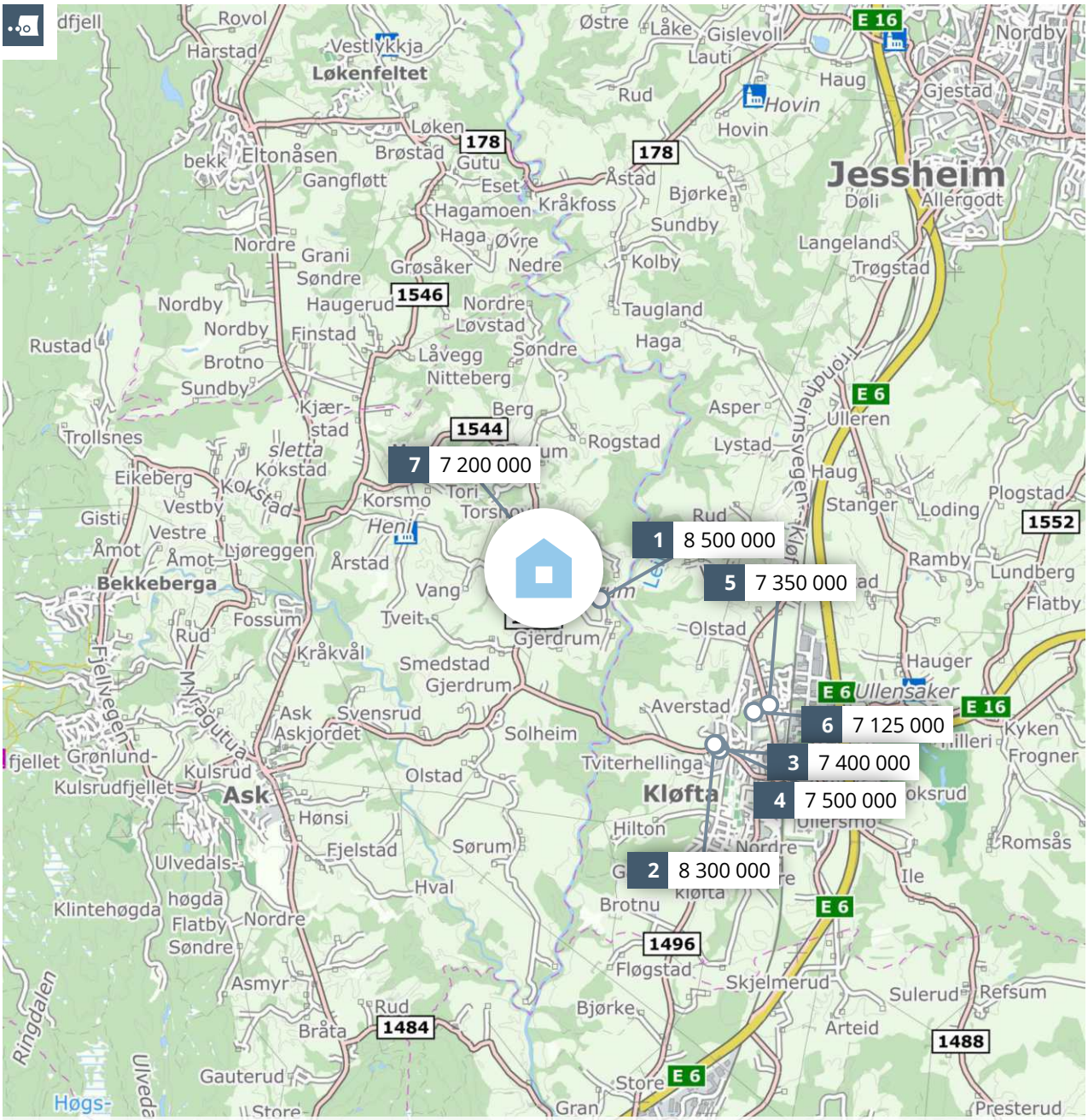
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJERIVEGEN 141

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 15.03.2026

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjerivegen 141, 2022 GJERDRUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 10 BNR 57 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3230 GJERDRUM GRUNNKRETS SANDUM

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	25 114
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	79 m²	- m²	- m²
Tomt					1 069 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Staden 16 156 m² 1974 87,4 daa 4 sov	08.05.2023	7 950 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**54 487**
2	Gjerdrumsvegen 37 224 m² 1982 777 m² 7 sov	28.05.2025	8 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**37 054**
3	Gjerdrumsvegen 24 196 m² 1973 838 m² 4 sov	20.10.2025	7 400 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**37 755**
4	Gjerdrumsvegen 35 246 m² 1982 1 030 m² 4 sov	28.07.2025	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**30 488**
5	Trondheimsvegen - Kløfta 107 255 m² 1984 853 m² 3 sov	07.07.2025	7 490 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**28 824**
6	Movegen 12 B 231 m² 1997 764 m² 4 sov	05.11.2024	7 290 000	**7 125 000**	0	7 125 000	**30 844**
7	Gjerivegen 149 346 m² 1989 14,2 daa 4 sov	20.03.2018	7 200 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**20 809**

Velkommen til Gjerivegen 141 og en flott, barnevennlig enebolig over 2 plan med rolig og idyllisk plassering, kun 6 min i bil til Kløfta stasjon og Ask sentrum.

Her har du en stor og fin familiebolig med med mulighet for skattefri utleieinntekt. Deler av underetasjen er utleid og avtale kan overtas.

Høydepunkter:
• Stor grønn tomt på 1068m² og 70m² terrasseplatting

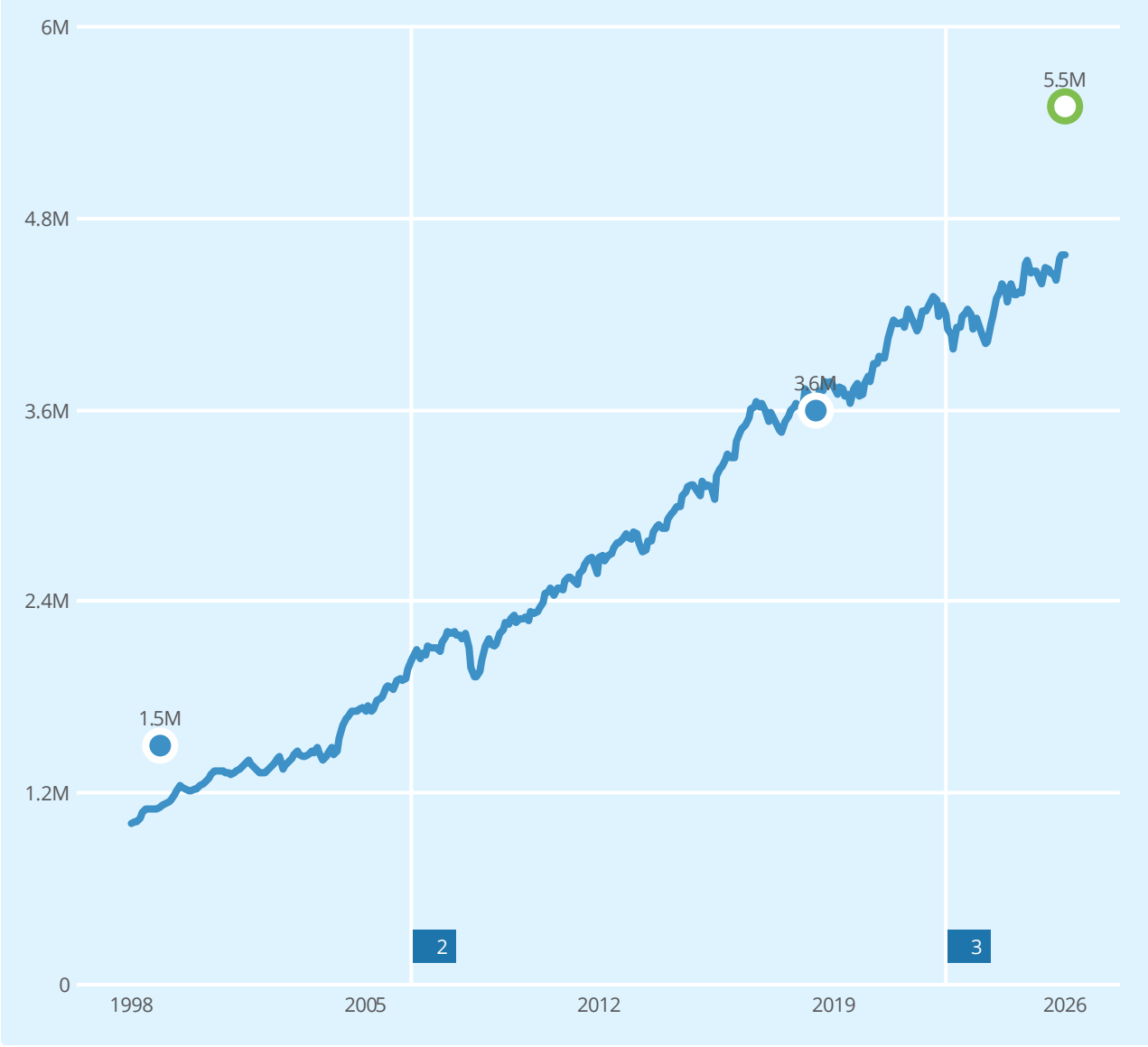
• EL-lader og p-plass til mange biler
• Stor U.etg med egen inngang og mulighet for endringer
• Stue/ soverom i U.etg godkjent bruksendret til oppholdsrom
• Hall, soverom og stue i u.etg pusset opp i 2024
• Flislagt bad i 1.etg fra 2013
• Flislagt bad + vaskerom i u.etg
• Kjøkken i 1.etg fra 2023 m/ integrerte hvitevarer
• Kjøkken i u.etg fra 2021 m/ integrerte hvitevarer
• 4 store soverom og 2 stuer
• Automatsikringer, varmepumpe og peis
• Bussholdeplass rett ved boligen og få min til Ask sentrum og Kløfta stasjon, Romerikssenteret++
• 30 min til Oslo med tog

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2018	14.12.2018	19.02.2019	3 900 000	3 600 000	0	3 600 000	4
05.10.1999		05.10.1999	1 600 000	1 500 000	-	1 500 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 2022 GJERDRUM nå

10
eneboliger til salgs

6.5M
6.3M
6 115 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i 2022 GJERDRUM siste 6 mnd

19
eneboliger solgt

6 111 000 Prisantydning i snitt
6 101 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

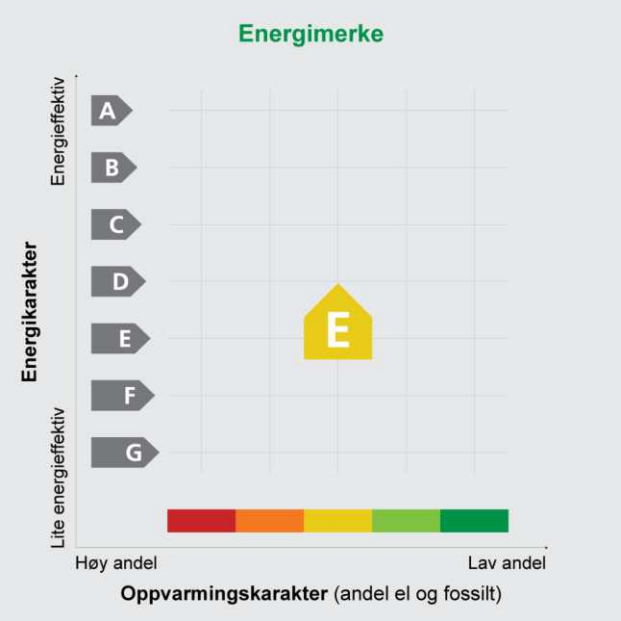
for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

25 114 Gjerivegen 141 Totalpris 5 500 000

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerivegen 141
Postnr	2022
Sted	GJERDRUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	57
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6917992
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-911990
Dato	06.08.2018



Innmeldt av	Are Egner-Kaupang

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260032

Selger 1 navn
Sagvan Seleman Sendi

Gateadresse
Gjerivegen 141

Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lankreditt

Polise/avtalenr.: 38498576

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260032

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er montert spoter i stue, kjøkken, spise stue og gang. Det er pga montert egen sikkering til stekeovn.

Arbeid utført av: Nesberget as/Proff elektriker As

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er to etasjer, kjeller etasje som leie ut. Det er hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja godkjent av Gjerdrum kommune.

Document reference: 27260032

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260032

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sagvan Sendi	056ec7d0248704605057 dff27d226ae36a323f93	05.03.2026 18:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260032

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

Tilstandsrapport

Gjerivegen 141, 2022 GJERDRUM

GJERDRUM kommune

gnr. 10, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-25445 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IZ1139

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en innholdsrik enebolig over to etasjer, hvor det er gjennomført betydelige oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid, særlig innvendig. I hovedetasjen er vegg- og gulvoverflater pusset opp, kjøkkenet er fornyet i 2023, og det er etablert moderne belysning med downlights samt varmepumpe for effektiv oppvarming. Underetasjen er oppgradert og bruksendret til rom for varig opphold, med kommunal godkjenning og ferdigattest. Her er det blant annet skiftet vinduer, etablert nytt kjøkken, lagt nye gulvoverflater og oppgradert overflater i samtlige rom.

Boligen har funksjonelle ildsteder i begge etasjer og fremstår generelt som godt vedlikeholdt innvendig. Utvendig og konstruksjonsmessig bærer bygningen preg av alder, og det er påvist enkelte forhold som er normale for bygninger av denne typen og alderen, samt noen bygningsdeler med behov for oppfølging og tiltak over tid. Spesielt gjelder dette enkelte utvendige bygningsdeler, dreneringsforhold og våtrom i kjeller, som har nådd eller passert forventet teknisk levetid.

Samlet sett fremstår eiendommen som en bolig med mange gjennomførte oppgraderinger, god bruksmessig standard og et tydelig potensial, samtidig som rapporten gir et realistisk og forutsigbart bilde av hvilke forhold en kjøper må være oppmerksom på fremover. Det henvises til rapporten i sin helhet for detaljer og spesifikke vurderinger av enkeltforhold

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over 2 etasjer

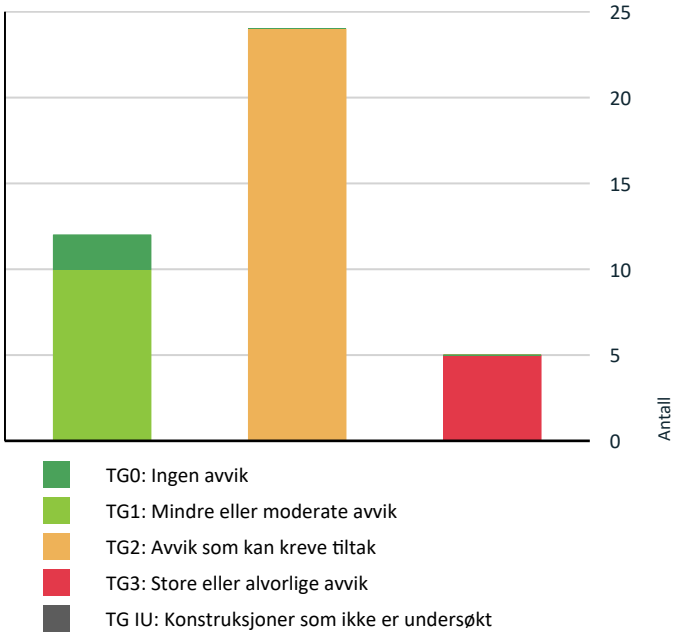
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort små endringer i boligens 1.etasje.
- Veggen mellom stue og kjøkken er åpnet.
- Dør mellom vindfang/gang og gang/stue er fjernet.

Arbeider ifm kjelleretasjen er bruksendret og godkjent hos kommunen med ferdigattest.
Arbeidene i 1.etasje anses ikke som søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

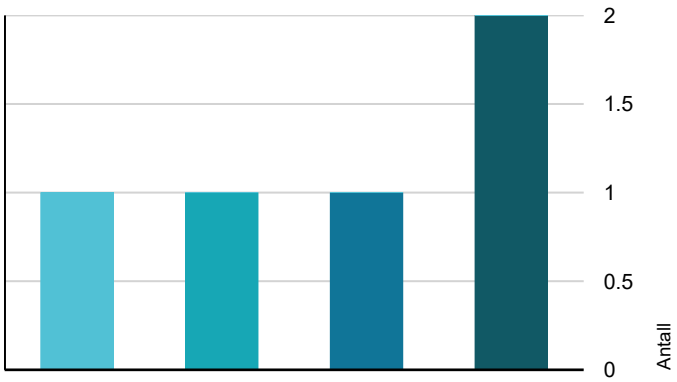
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 etasjer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer med råteskader	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulvfliser kjøkken og gang i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER



Byggeår
1984

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2024	Bruksendring	Det er ferdigattest for bruksendring dattert 07.06.2024 (Bruksendring av kjeller fra tillegsdel til hoveddel)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

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.

Det er påvist en del mose på taket over trapperommet ned til kjelleren.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det påpekes brudd på drensledningen på det ene nedløpsrøret. Noe avflassing av maling på enkelte beslagsflater.
Nedløpet på sydvest hjørne av huset har fått seg en trøkk og har sprukket hjørnekassa.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens 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 påberegnes lokal utbedring av renner og beslag på boligen.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk. Malt/beiset, stående ytterkledning.
Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

Det må påregnes lokal utbedring av råteskadet bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Loftet har adkomst via luke på det ene soverommet i 1.etasje. Deler av gulvet har enkelte bord man kan gå på mindt på loftet og det er begrenset adkomst til hele.
Loftet er inspisert på tilgjengelige sider.

Det ble ikke påvist merker i undertaket og konstruksjonen har godt med lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader på tilgjengelige deler. Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og loftet er kun kontrollert på tilgjengelige steder. Det er påvist synlige spiker i undertaket. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt tilstanden på ikke tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når deler av takkonstruksjonen ikke lar seg inspisere, foreligger det usikkerhet knyttet til skjult tilstand. Eventuelle svakheter eller begynnende skader i ikke tilgjengelige deler kan ikke utelukkes. Synlige spiker i undertaket kan indikere bevegelser eller tidligere arbeider, uten at det er påvist faktiske skader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmulighet til loft og takkonstruksjon for å kunne gjøre en mer fullstendig vurdering. Videre kan det være aktuelt med lokal kontroll av undertaket der spiker er synlige, for å avklare om dette har sammenheng med konstruksjonsmessige forhold eller normale bevegelser.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1984.
Enkelte vinduer i PVC som er satt inn i 2022.

Vinduene fremstår generelt i brukbar stand ut fra visuell befaring. Alderen tilsier at de nærmer seg forventet brukstid, og vedlikehold må påregnes. Eldre vinduer har normalt noe svakere isoleringsevne enn dagens standard, og bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusert levetid.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vindu har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Slitte karmer og sprekker i treverket kan medføre redusert tetthet, økt varmetap og fare for fuktinntrengning i vinduskonstruksjonen. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også gi redusert brukskvalitet og økt slitasje på beslag og hengsler. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning av vinduene og behov for utskifting.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold og justering av vinduene der dette er mulig. Skadet treverk bør utbedres og overflatebehandles. Ved omfattende slitasje eller dersom funksjon ikke kan gjenopprettes, må vinduene påregnes utskiftet. Videre anbefales jevnlig kontroll for å forebygge fukt- og følgeskader.









TG 3 Vinduer med råteskader

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1984.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har råteskader.

Det er påvist enkelte vinduer med råteskader i bunn-ramma.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvensen er at skaden utvikler seg over tid og kan trekke inn i veggkonstruksjonen. Dette fører til større områder av konstruksjonen med skader.

Kostnadsestimatet tar høyde for materialer og utskifting av opp til flere vinduer. Ikke alle i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) fra byggeår.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1984.

_____

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til sydøstvendt markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Ved inngangspartiet er det en terrasseplatting i impregnerte trekonstruksjoner.

Rekkverk i malte trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er målt til 86cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav og kravene på byggetidspunktet.
Det er påvist noe flass i malingen til terrasserekkverket og klimapåvirkning på terrassebord rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det må påberegenes vedlikehold av terrassebord og rekkverk.

Forholdet omfattes av helse-, miljø- og sikkerhetskrav (HMS) og skal etter gjeldende forskrift og NS 3600:2025 ikke tilstandsvurderes med tilstandsgrad.
Avviket beskrives derfor med risikoopplysning samt vurdering av tiltak og konsekvenser.
Vurderingen er likevel medtatt med tilstandsgrad, da befaringen ble gjennomført før nytt regelverk trådte i kraft.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i galvanisert stål som følger terrenget.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1.etasje: Flislagt gulv på kjøkken og bad. Laminat ellers i etasjen.
Kjeller: Betong i bod og vaskerom. Fliser i gang og på baderommet. Laminat ellers i etasjen.

Downlights montert i vindfang, kjøkken og på baderommet i 1.etasje.

–

Vegger:
1.etasje: Flissatte veggflater på baderommet. Glatte, malte flater ellers i etasjen.
Kjeller: Synlige lecavegger i bod. Flissatte vegger på bad. Malt panel i trapperom. Malt tapet ellers i etasjen.

–

Himling:
1.etasje: Malte takessplater i etasjen.
Kjeller: Malte himlingsplater i bod, kjøkken og soverom. Panel ellers i kjelleren.

Gulvvarme:
Det er opplyst at det er gulvvarme i følgende rom:
1.etasje: Kjøkken, stue/spisestue, gang og bad.
Kjeller: Trapperom.

Det er påvist noen rennemerker i malingen (himling) stue og kjøkken.
Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Gulvfliser kjøkken og gang i kjeller

Beskrivelse

Gulvene er flislagte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fliser med riss og bom samt enkelte fliser som har knekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Riss, bom og knekte fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, eller bevegelser i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til at flere fliser løsner eller skades over tid. For tørre rom har avviket i hovedsak betydning for funksjon og estetikk, og innebærer normalt ikke økt risiko for fukt- eller følgeskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Enkeltstående skadde fliser kan skiftes ut dersom underlaget vurderes som stabilt. Ved utbredt bom eller flere skadde fliser anbefales det å fjerne flisene og utbedre underlaget før ny flislegging. Omfanget av tiltaket vil avhenge av hvor store arealer som er berørt.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke imot grunn og etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20mm gjennom stuen i 1.etasje.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 15mm i underetasjen.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Radonmålinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radoneksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Forholdet omfattes av helse-, miljø- og sikkerhetskrav (HMS) og skal etter gjeldende forskrift og NS 3600:2025 ikke tilstandsvurderes med tilstandsgrad. Avviket beskrives derfor med risikoopplysning samt vurdering av tiltak og konsekvenser.
Vurderingen er likevel medtatt med tilstandsgrad, da befaringen ble gjennomført før nytt regelverk trådte i kraft.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i elementer som er pusset og malt.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Murt peisovn med innsats i kjelleren.
Ildsikker plater foran peisovn.

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det påpekes i tillegg at skiferflis under peisovn i 1.etasje har knekt.

Konsekvens/tiltak

Utskifting av den knekte flisen må påberegnes og det må benyttes ildsikker plate ved feiing.







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Ved hulltaking i nedre del av ytterveggen i et hjørne av soverommet ble det påvist forhøyede fuktverdier i trevirket i bunnsvillen. Det ble observert bruk av

plast i konstruksjonen, noe som er en uheldig løsning. Ved eventuell fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan det oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Utførede yttervegger under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, for eksempel plast mot byggegrunnen. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er påvist fuktighet i bunnsvill ved hulltaking.
Bunnsvillen hadde en fuktprosent på over 20% noe som er over grensene til mugg og soppvekst i treverk. Vedvarende høy fuktighet i treverk kan føre til råte, spesielt i områder med dårlig ventilasjon.

Det er synlig saltutslag i rom med betongvegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen må avklares og utbedres. Dette kan omfatte tiltak som forbedring av drenering, tetting mot grunn, utbedring av utvendig terrengfall eller andre nødvendige tiltak for å redusere fuktpåvirkning mot konstruksjonen. Skadet og fuktbelastet treverk bør vurderes av fagkyndig, og utskifting av bunnsvill og eventuelt tilstøtende konstruksjoner må påregnes. Omfanget av tiltaket avhenger av skadegrad og årsaksforhold.

Konsekvens:
Vedvarende høy fuktbelastning i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner kan føre til mugg- og soppvekst samt utvikling av råteskader over tid. Dette kan medføre svekket konstruksjon, redusert levetid og behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom forholdet ikke blir utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.
Teppe i inntrinn.

Rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

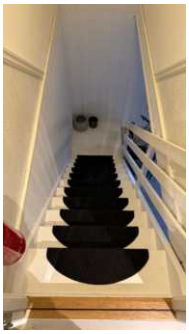
Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forholdet omfattes av helse-, miljø- og sikkerhetskrav (HMS) og skal etter gjeldende forskrift og NS 3600:2025 ikke tilstandsvurderes med tilstandsgrad.
Avviket beskrives derfor med risikoopplysning samt vurdering av tiltak og konsekvenser.
Vurderingen er likevel medtatt med tilstandsgrad, da befaringen ble gjennomført før nytt regelverk trådte i kraft.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glatt, malt dør til det ene soverommet 1.etasje.
Profilerte, malte dører i kjelleren.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte dører som subber og tar i karm/terskel.
Det påpekes slitte terskler og eldre dører/karmer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

konsekvensen er at dører som subber blir skjeve, karmer blir ødelagte og terskler blir slitte om det er ikke gjøres tiltak og justerer dørene.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med glatte, folierte fronter på to av soverommene i 1.etasje.
Hylleløsning i kjellerboden.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er opplyst å være fra 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon uten destruktive inngrep.

Baderommet anses å ha passert halvparten av forventet levetid for underliggende konstruksjoner, vurdert etter Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller.

Undersøkelsen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600.

Referansenivået er satt til tidspunktet baderommet ble oppført eller sist pusset opp, og vurdert ut fra datidens byggemetoder og krav, ikke TEK17. Våtrom i eldre bygg vurderes etter fagmessig utførelse og funksjon, samt normal bruk og slitasje.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det påpekes noe ujevn flislegging.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det påpekes noe ujevn flislegging.

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med vegg i glassbyggerstein, sluk i sone og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at speilet har knust på det ene hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Speilet fungerer som tiltenkt, men for å rette avviket må det skiftes.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i ytterveggen.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjennomført fuktsøk med protimeter (MMS3) i dusjsonens vegger, og i tillegg ble det gjennomført kontroll i tidligere utført hulltaking i tilstøtende rom.

Ingen unormale avvik registrert.
Hullet ble tettet med blendelokk.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulvet er ikke målt.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Originalt plastsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med sluk i sone og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

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

Det er påvist sprekk i toalettet, knekte fliser, dør i våt sone og utettheter v/ rørgjennomføringer.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 med delvis åpen løsning i 1.etasje.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Tilsvarende plate som benkeplaten på vegg over benkeplaten.
Induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av

Tilstandsrapport

overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Naturlig ventilasjon i rommet ellers.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023 i kjelleren.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Tilsvarende plater på vegg over benkeplaten.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Komfyrvakt er installert.

–

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det påpekes noe svelleskader i foring.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.
For bedre luftutskiftning anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger.
Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å redusere brannfare og opprettholde funksjonen.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre vaskekjeller med moderniseringsbehov.

Rommet har betonggulv, malte flater på veggene og malt panel i himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Varmtvannsbereder plassert i rommet.
Elektrisk oppvarming med panelovn.

Det er installert mekanisk avtrekk i rommet.
Originalt sluk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rommet har passert forventet levetid og har moderniseringsbehov. Det er ingen tegn til membran i rommet som dagens våtrom krever.
Det er påvist sprekker i himling, slitt gulv og rommet bærer preg av slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer som tiltenkt slik det står, men har behov for modernisering.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til et fullverdig våtrom og er heller ikke vurdert som det.

Ved oppgradering til et fullverdig våtrom må rommet moderniseres og bygges opp til gjeldende regelverk. Kostnadsestimat for dette vil ligge på 100.000 - 300.000.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige rørføringer i plast og kobber.
Noe nedstøpte kobberrør i kjelleren. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen er noe hard å åpne/lukke. Denne er ikke testet med fullt utslag da det kan være risiko for lekkasje ved eldre koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid på kjøkken i underetasje. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder fra 2005.
Berederen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det påpekes noe rustdannelse på toppen av varmtvannsberederen. Ingen tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales at røranlegget og berederen ses på av rørlegger.





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn i 2 etasjer.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

–

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



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

Sikringsskapet er plassert i vindfang i 1.etasje.
Automatsikringer.
50 amp hovedsikring og 15 kurser.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert drenspapp enkelte steder på muren uten opplist.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset funksjon. Det er påvist fuktighet i bunnsvill i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Utilstrekkelig drenering kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for mugg-, sopp- og råteskader i bunnsvill og øvrig treverk, med mulig redusert levetid og behov for omfattende utbedring. Det anbefales å utrede og utbedre dreneringsforholdene. Skadet eller fuktbelastet treverk må vurderes av fagkyndig, og utskifting av bunnsvill og eventuelt tilstøtende konstruksjoner kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Grunnmuren er vurdert kun fra tilgjengelige steder der muren er tilgjengelig.

Kjelleretasjen er i all hovedsak påforet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe uferdig pussing rundt vinduer som er skiftet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikehold av grunnmuren.
Videre bør grunnmuren slammes slik at den ikke trekker fuktighet.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forholdet omfattes av helse-, miljø- og sikkerhetskrav (HMS) og skal etter gjeldende forskrift og NS 3600:2025 ikke tilstandsvurderes med tilstandsgrad.
Avviket beskrives derfor med risikoopplysning samt vurdering av tiltak og konsekvenser.
Vurderingen er likevel medtatt med tilstandsgrad, da befaringen ble gjennomført før nytt regelverk trådte i kraft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Området rundt huset er relativt flatt.
Det er skrående tomt fra hovedveien fra vest imot huset men dette stopper i en støttemur.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen er at det kan lede vann inn imot bygningen og skape mer fuktighet i kjelleren.
Terrengjusteringer anbefales samtidig med drenering av huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

–

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendige vann og avløpsledninger, og det anbefales kontroll/eventuell utskifting ifm drenering av boligen.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Kommunen har tømming av tanken og det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.
Installasjonsdato for anlegget er ukjent.



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

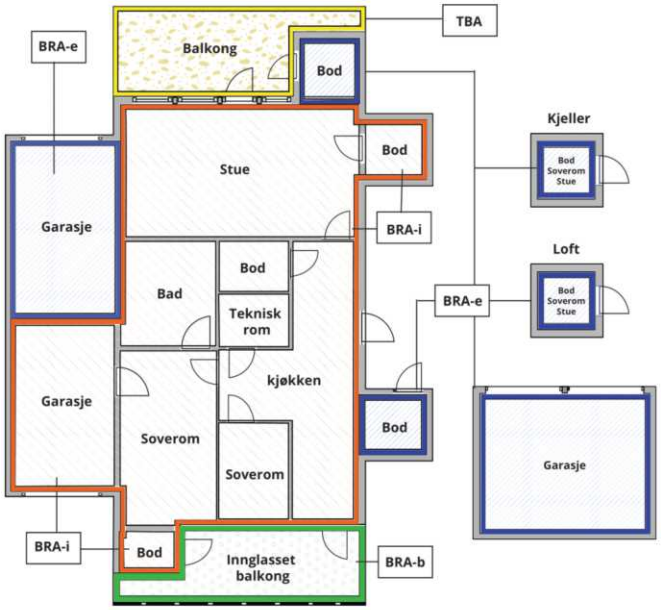
Hva er måleverdig areal?

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 over 2 etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	110			110	79
Kjeller	109			109	
SUM	**219**				**79**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, gang, 3 soverom, bad, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, gang, bod, vaskekjeller, gang m trapp, stue, kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

1.etasje:
Entré, gang, bad, trapperom, 3 soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvendt markterrasse mål til ca. 70 m².
Ved inngangspartiet er det en terrasse målt til ca. 9 kvm.

Kjeller:
Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, vaskekjeller, trapperom, bod og bad.

–

Takhøyder:
1.etasje: 2,31m målt i stuen.
kjeller: 2,19 målt i stuen.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort små endringer i boligens 1.etasje.
- Veggen mellom stue og kjøkken er åpnet.
- Dør mellom vindfang/gang og gang/stue er fjernet.

Arbeider ifm kjelleretasjen er bruksendret og godkjent hos kommunen med ferdigattest.
Arbeidene i 1.etasje anses ikke som søknadspliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen":

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller:
Vinduene tilfredsstiller krav til lysflate og størrelse for rømning i henhold til TEK17 § 11-17 og § 11-16. Bruksendringen er godkjent. Det er imidlertid mer enn 1,0 meter fra gulv til underkant av vindu, noe som ikke oppfyller krav til tilgjengelig rømning uten hjelpemiddel. For å oppfylle kravene i TEK17 § 11-17 (annet ledd), må det fastmonteres et sikkert og varig hjelpemiddel på innsiden som muliggjør rømning uten bruk av løs gjenstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Sagvan Seleman Sendi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	10	57		0	1068.7 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Gjerivegen 141

Hjemmelshaver
Sendi Sagvan Seleman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Gjerivegen i Gjerdrum kommune, i et landlig og åpent område preget av jordbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Området oppleves som stille og rolig, med god avstand til tett bebyggelse og begrenset støy fra omkringliggende omgivelser. Beliggenheten gir et åpent landskapsbilde og gode lysforhold, samt nærhet til natur og friarealer som egner seg for rekreasjon og friluftsliv.

Adkomstvei

Gjerivegen er offentlig veg med privat stikkvei fra denne inn til huset.

Tilknytning avløp

I følge opplysninger gitt av Gjerdrum kommune er det privat septikanlegg på tomten.

Om tomten

Tomten har et delareal på 1069 m².
Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier opplyser at boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. I 1. etasje er alle vegg- og gulvoverflater oppusset, og det er montert ny belysning med downlights i stue, spisestue, kjøkken og gang. Kjøkken i 1. etasje er skiftet i 2023. Det er montert ny varmepumpe i hovedetasjen, samt etablert branndør mellom hovedetasje og underetasje. På bad i 1. etasje er det skiftet servant, speilskap og dusjarmatur.

I underetasjen er stue og soverom bruksendret til rom for varig opphold, og dette er godkjent av kommunen med ferdigattest. Det er byttet vinduer i stue og soverom, etablert nytt kjøkken i 2021/2022, lagt nye gulvoverflater og malt veggflater i samtlige rom. Det er også montert ny belysning i flere rom. På bad i underetasjen er servant, WC og dusjarmatur skiftet.

Utvendig opplyser eier at terrasse er beiset ved egeninnsats. Eier opplyser videre at det har vært tilbakeslag av avløpsvann ved utgang i kjeller i forbindelse med ekstremvær, og at dette er utbedret via forsikringsselskap.

Arbeider er i hovedsak utført som oppussing og overflatearbeider. Dokumentasjon utover det som fremgår av salgsdokumentasjonen er ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.11.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring		Ferdigattest 07.06.2024	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres

Forutsetninger

oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Gjerivegen 141

SKOLER

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	4 min 4.8 km
Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	9 min 8.9 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	6 min 5.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 14.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

SPORT

Gjerdrum stadion - Torshovbanen	4 min
Kløfta Idretts - og aktivitetspark	5 min
Sportica Kløfta	5 min
SPREK Gjerdrum	6 min

VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	6 min
Jessheim Storsenter	15 min
Ringen apotek Kløfta	5 min
Boots apotek Gjerdrum	5 min
Gjerdrum Vinmonopol	5 min
Kløfta Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brynildsen Linje 405	2 min 0.1 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	18 min

BARNEHAGER

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	6 min 4.7 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	6 min 5.2 km
Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 5.4 km

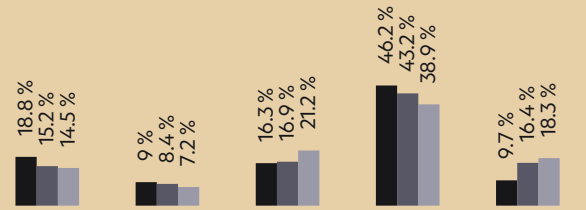
DAGLIGVARE

Kiwi Kb Kløfta	5 min
Coop Extra Gjerdrum	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

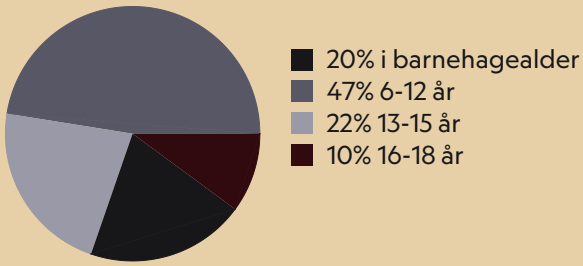
Kiwi Kb Kløfta	5 min
Coop Extra Gjerdrum	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandum	287	115
Kommune: Gjerdrum	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



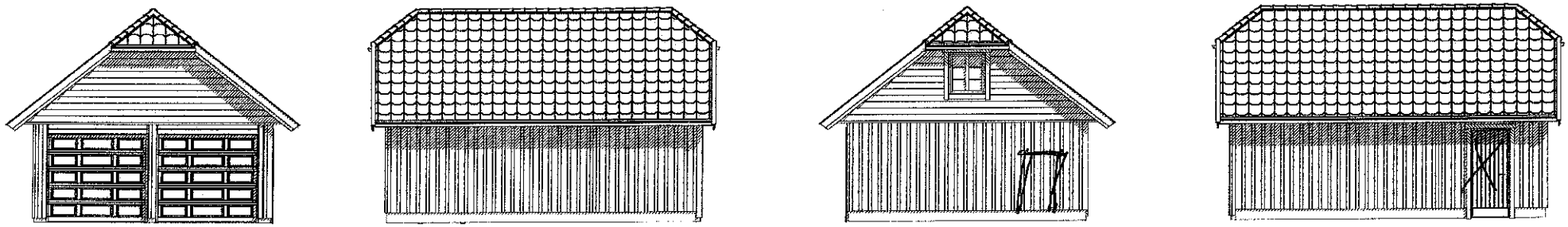


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

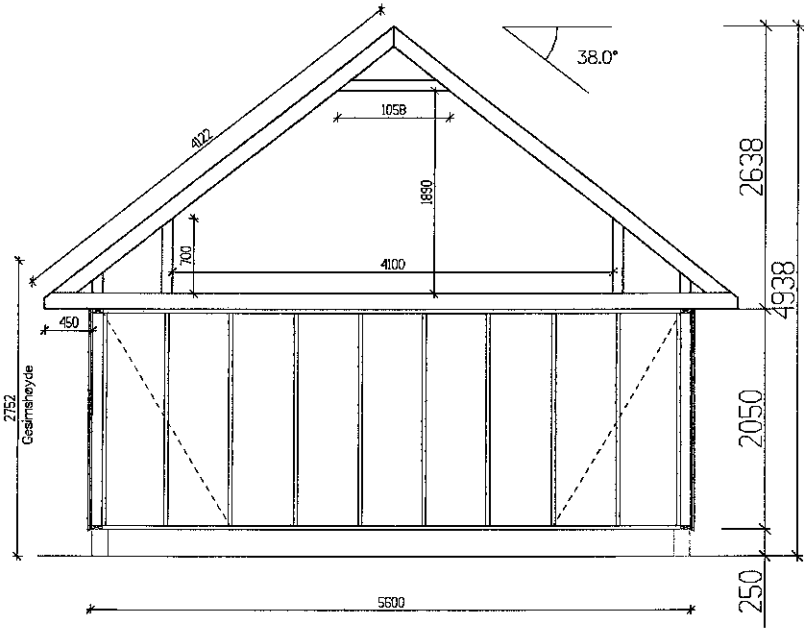
NB! Påføres av kunde:	
———	= planlagt terreng
- - - - - -	= ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE

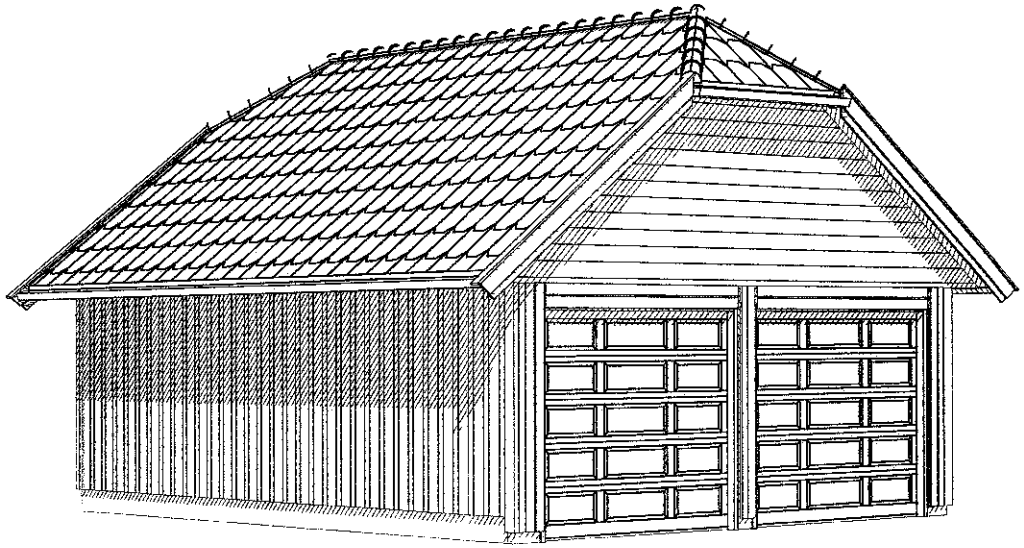


Fasade Plan

dør flytter til baksiden



Snitt – 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.
41,4 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Faks: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 623704
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIELLEN for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Are Egner–Kaupang

Fasader Snitt Persp

TYPE I–7, STANDARD STAENDE, 560 x 740 cm – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	09.05.06

TEGNINGS NR: 37041 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

SITUASJONSPLAN

BYGGHERRE: ÅRNE DEGVOLD

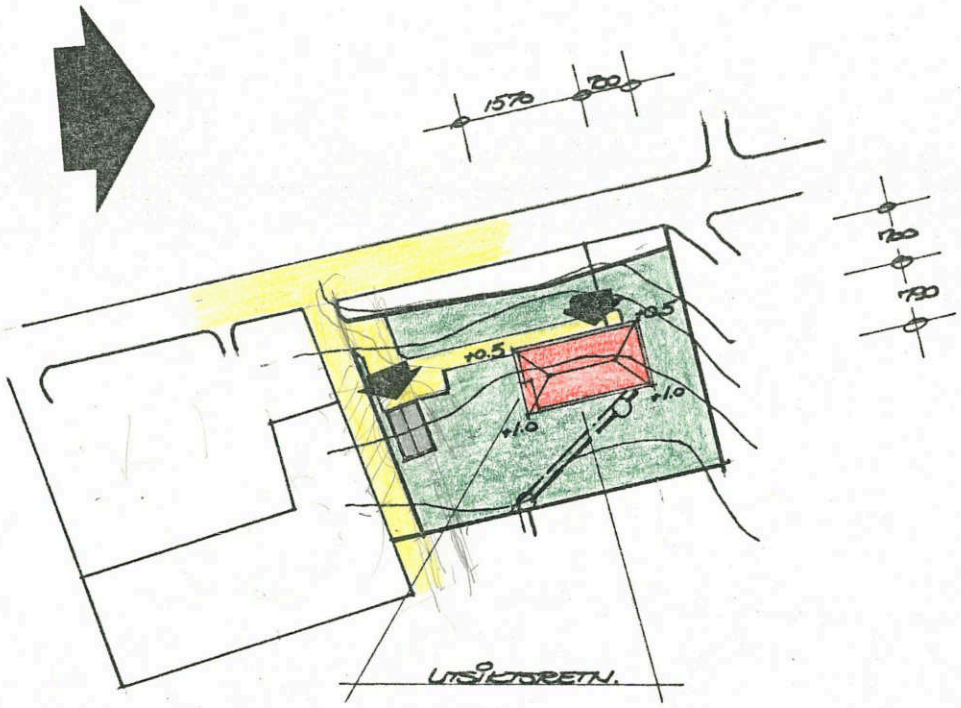
ADRESSE: BØRSERUDSVINGEN 25, 2040 KLOFTA.

BYGGEPLASS:

TOMT NR: _____ BYGGEFELT: _____

GNR: 10 BNR: 57 BYGGEKOMMUNE: GJERDRUM

TOMTEADRESSE: NITTEBERGVEIEN, 2022 GJERDRUM.



SITUASJONSPLAN SKAL VISE:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningen),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

BT as a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum Postboks 23 — 2022 Gjerdrum	DATO: 28.02.84 SIGN: A. OSEN	MÅL: 1:1000.

Utskriftsdato: 06.05.2024

Eiendomskart for eiendom 3230 - 10/57//



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.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 068,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6663701,9	**Øst**	616139,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6663710,75	616124,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,03	
2	6663726,94	616120,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,65	
3	6663731,25	616143,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,41	
4	6663732,69	616151,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,80	
5	6663695,62	616152,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,08	
6	6663688,72	616125,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,15	

GJERDRUM KOMMUNE

Plan, oppmåling og bygg

Delegert sak

Sagvan Seleman Sendi
Gjerivegen 141
2022 GJERDRUM

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Vedtaksdato:
	22/1311 - 13	Paulina Ciepiela	07.06.2024

Utvalg/Styre	**Vedtaksnr.**
Delegert - Vedtak etter plan- og bygningsloven	24/110

Ferdigattest - gnr 10 bnr 57 - Bruksendring av kjeller fra tillegsdel til hoveddel

Tiltak:
Byggested: Gbnr: 10/57
Tiltakshaver: Sagvan Seleman Sendi
Gjerivegen 141
2022 GJERDRUM

Vedtak
Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 04.06.2024.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
86055	A10-01 Situasjonsplan	06.09.2022 00:00:00
86054	A40-01 Fasade Nord og Vest - Ny Situasjon	06.09.2022 00:00:00
83212	9_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade Sør og Øst - Ny Situasjon.pdf	06.09.2022 00:00:00
83215	12_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 Snitt - Ny Situasjon.pdf	06.09.2022 00:00:00
83214	11_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 Kjeller - Ny Situasjon.pdf	06.09.2022 00:00:00

Matrikkelføring

Vi gjør oppmerksom på at det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført relevante saks- og bygningsdata. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksnummer med tilknytning til adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstype, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info: http://www.statkart.no/no/nor/Matrikkel

Klageadgang

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

Gebyr

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

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 45734020 eller på e-post postmottak@gjerdrum.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer 22/1311 i emnefeltet, eventuelt gnr. 10, bnr. 57.

Med hilsen

Jørgen Myhl	Paulina Ciepiela
kommunalsjef	Fagansvarlig byggesak

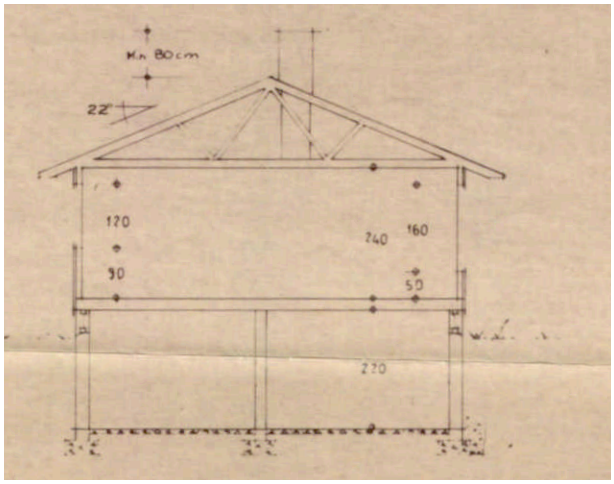
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Archi Bygg As	Sigurd Hoels vei 10	0655	OSLO

Kopi til

Nedre Romerike Brann og redning	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG



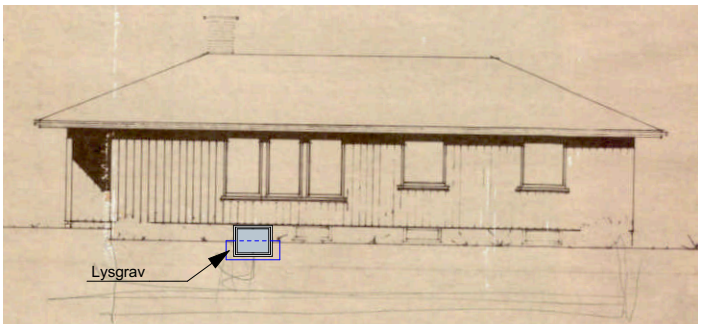
1:100 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

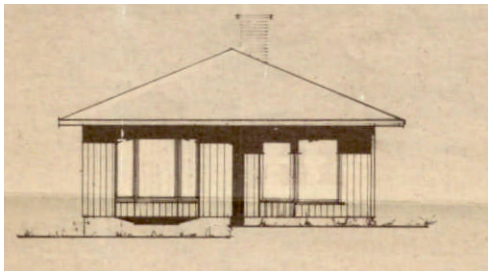
Tegning
Snitt - Ny Situasjon
Gjerivegen 141 - Bruksendring i kjeller
Gjerivegen 141 2022 Gjerdrum

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
#	#	10/57	1:100	A30-01
Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
#				

BYA - Utnyttelsesgrad	
Tomtestørrelse	1 068,7 m2
Eksisterende bolig	00 m2
Eksisterende Garasje	00 m2
Ny Terrasse/Trapp/Balkong etc.	00 m2
Totalt	**00 m2**
Utnyttelse %	**00 %**



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

ARCHI BYGG AS ADR:Ensjøveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tegning
Fasade Nord og Vest - Ny Situasjon
Gjerivegen 141 - Bruksendring i kjeller
Gjerivegen 141 2022 Gjerdrum

Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
#	**14.06.2022**	**10/57**	**1:100** på A3	**A40-01**
Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0157 (Vilde Kathrine Thorsrud)
Vår referanse: 3472470/23937317
Bestilling: C3 2024-05-07 (8) 120

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104987	8	17.9.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3230 GJERDRUM	10	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/104987/8
Uthentet 2024-05-07 10:19

Dnr. 4987/75. Dagbokført 17/9 1975.

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av G.nr. 10 B.nr. 1, gir herved Gjerdrum Idrettslag, G.nr. 10 B.nr. 26 og 49 rett til graving av kloakkgroft over min eiendom samt tilkopling av kloakkavløpet til min 12" overvannsledn.

Tilkopling av kloakkavløpet er inklusiv i kjøpesummen av tomta for utvidelse av Gjerdrum Idrettsplass.

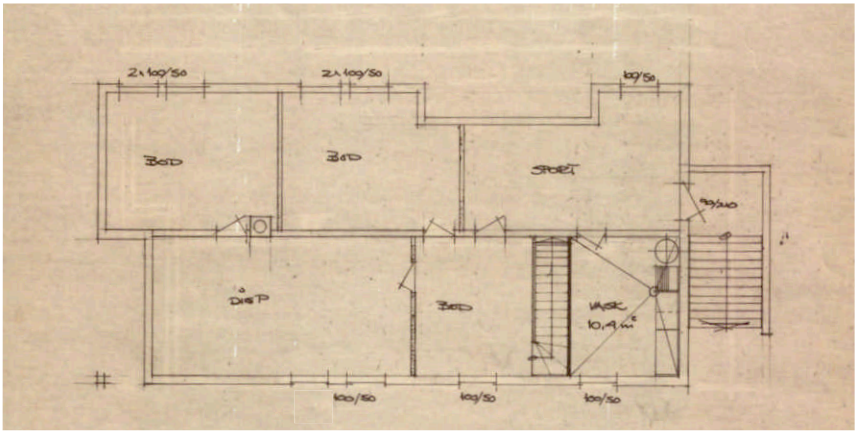
Gjerdrum, 8. sept. 1975

Waldimar Waldimarsson

Waldimar Waldimarsson

BYA - Utnyttelsesgrad	
Tomtestørrelse	1 068,7 m2
Eksisterende bolig	00 m2
Eksisterende Garasje	00 m2
Ny Terrasse/Trapp/Balkong etc.	00 m2
Totalt	**00 m2**
Utnyttelse %	**00 %**

▼Fasade Øst



Fasade Nord ▶

◀ Fasade Sør

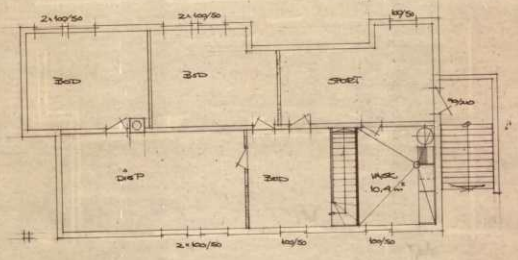
▲Fasade Vest

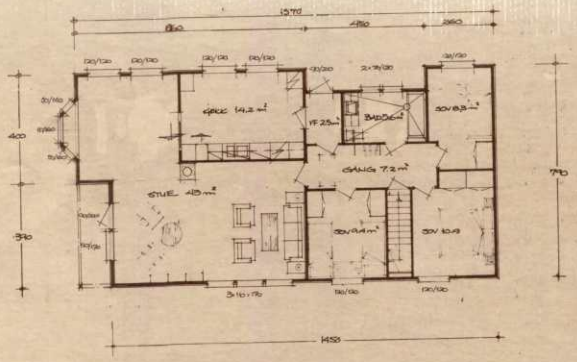
ARCHI BYGG AS ADR:Ensjøveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

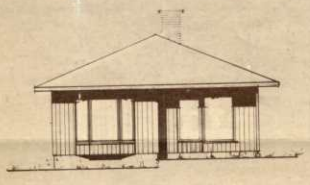
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tegning
Kjeller - Eks. Situasjon
Gjerivegen 141 - Bruksendring i kjeller
Gjerivegen 141 2022 Gjerdrum

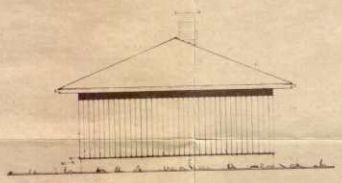
Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
#	**14.06.2022**	**10/57**	**1:100** på A3	**A20-01**
Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	

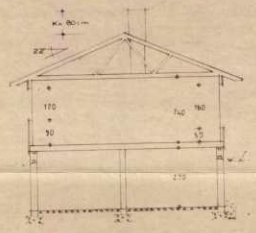




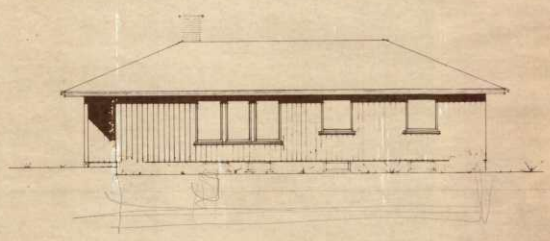


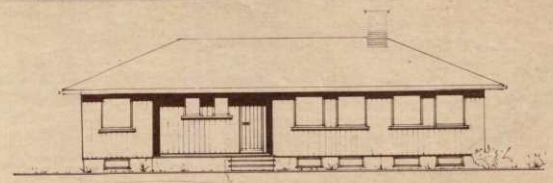
FASADE MOT D





SNITT





FASADE MOT C

STIPLET: PERDIG OPPFYLT TERRENG
TOMTENS NATURLIGE TERRENG

Denne tegning må ikke benyttes uten firmaets tillatelse

Rettelser 17-02-89 AO.

KORRIGERT Rett 04.05.90 JÆ

BYGGEKOMMUNE: GJERDRUM
BYGGESTED: MJÆBERGMYR, GJERDRUM
BYGG NR. TEGN. NR. 001

VIKTORIA-HUS

type 130÷

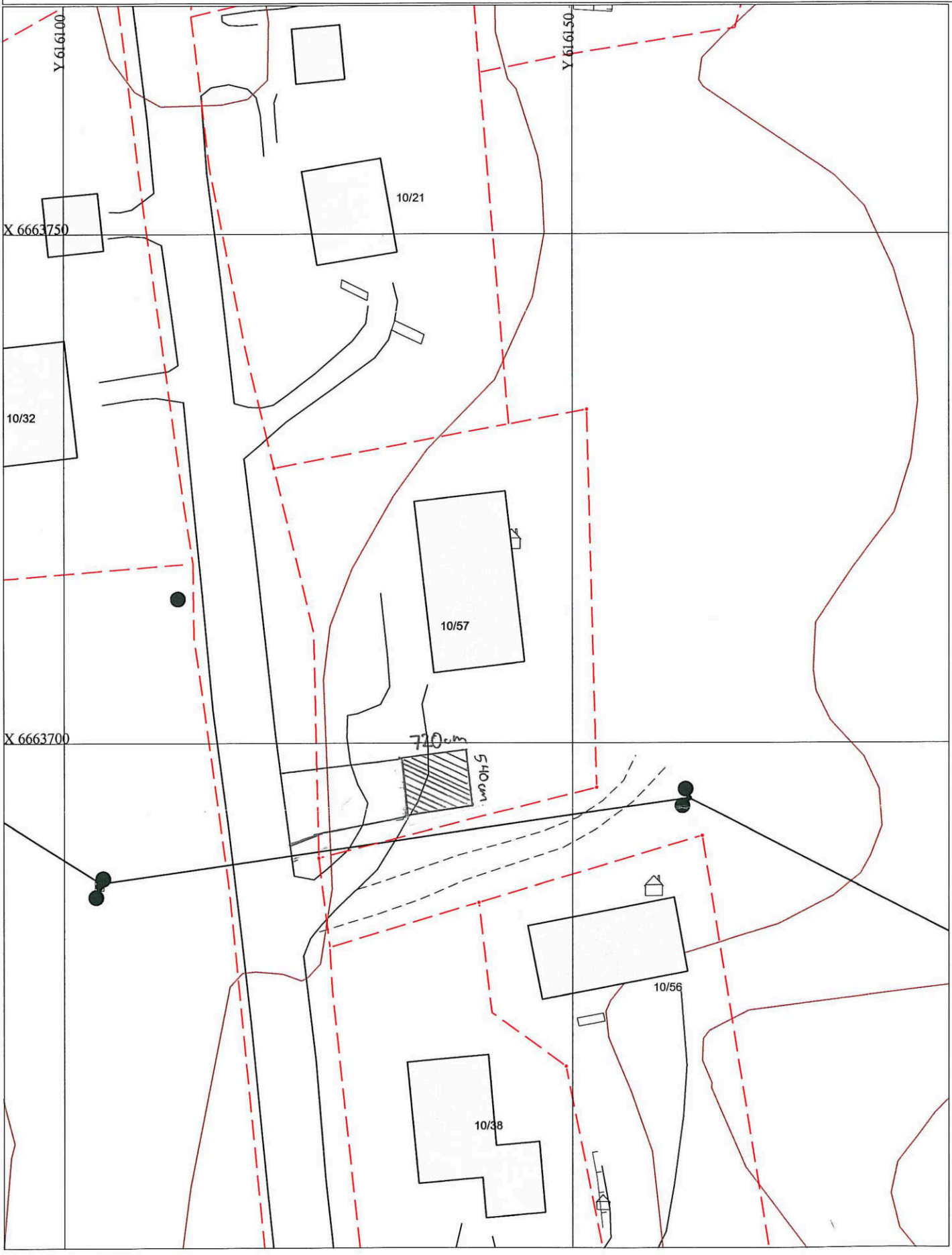
PLAN: FASADER
GRUNNFLATE 115,1 m²
DATO 9-1-96
LEILIGHETSAREAL 108,8 m²
ARK W. JONASSEN

BYGGHERRE: ÅBNE DEGVOLD
ADR: 2760 KLØFTA
MÅL 1:100
REG. NR.

SITUASJONSKART - GJERDRUM KOMMUNE

Gnr/Bnr: 10/57 Adresse:

Målestokk: 1:500 Dato: 20/11/06



Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0157 (Vilde Kathrine Thorsrud)
Vår referanse: 3472472/23937327
Bestilling: C3 2024-05-07 (8) 118

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
106383	8	19.11.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3230 GJERDRUM	10	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/106383/8
Uthentet 2024-05-07 10:18

Dnr. 6383/75. Dagbokført 19/11 1975.
Stpl. s.d. av emb. med kr. 2oo,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Valdimar Valdimarsson

født 07.07.1935 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Gjerdrum Idrettslag

adr. 2o22 Gjerdrum *født* *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Idrettsplass III

g.nr. 10 *br.nr.* 49 *av skyld mk.* 0.01 *i* Gjerdrum *herred*[1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 15.027.4o - kronerfemtentusenogtjuesju 4o/1oo -

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Iflg. avtale 29.o8.1975, tinglyst 17.o9.1975 har kjøper tillatelse til å plassere klubbhus o.5 m fra selgerens eiendom, gnr. 1o, bnr. 1.
2. Iflg. erklæring o8.o9.1975, tinglyst 17.o9.1975 har kjøper rett til graving av kloakkgrøft over selgers eiendom, samt tilkobling av kloakkavløpet til 12" overvannsledning på selgers eiendom. Tilkobling av kloakkavløpet er inkludert i kjøpesummen.
3. Omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres av kjøper.
4. Selger ordner med pantefrafall i den fraskilte parsell, og garanterer denne fri for heftelser.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Everett Sem & Stenersen I Oslo 2-73

2022 Gjerdrum den 24. oktober 1975.

Waldimar Waldimarsson
(Utstederens underskrift)

24 OKT. 1975

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)	(Navn)
Alder: 29 år	Alder: 27 år
Adr.: 2022 Gjerdrum	Adr.: 2022 Gjerdrum

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til einedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

2022 Gjerdrum den 24. oktober 1975.

24 OKT. 1975

Eivor Waldimarsson.
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)	(Navn)
Alder: 29 år	Alder: 27 år
Adr.: 2022 Gjerdrum	Adr.: 2022 Gjerdrum

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0157 (Vilde Kathrine Thorsrud)
Vår referanse: 3472471/23937322
Bestilling: C3 2024-05-07 (8) 126

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104988	8	17.9.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3230 GJERDRUM	10	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/104988/8
Uthentet 2024-05-07 10:20

Dnr. 4988/75. Dagbokført 17/9 1975.

AVTALE

GJ[illegible]RUM IDRETTSLAG G.nr. 10 B.nr. 26 og [illegible] får herved tillatelse til å plassere klubbhus 0,5m fra min eiendom G.nr. 10 B.nr. 1.

Gjerdrum, 29/8-75

Valdimar Valdimarsson

Valdimarsson

Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/57
Adresse: Gjerivegen 141
Dato: 06.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

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:
Gjerivegen 141, 2022 Gjerdrum
Gnr. 10, Bnr. 57, Gjerdrum kommune.

Oppdragsnummer:
27260032

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
