

GJERDRUM

Vestbyvegen 25 og 27



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 700 000,-

ANTALL SOVEROM

8

OMKOSTNING KJØPER

243 590,-

BYGGEÅR

1860

TOTALPRIS

9 943 590,-

ENERGIKLASSE

E

BRA-I/BRA TOTAL

533/557 kvm

TOMTEAREAL

6454.9 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Småbruk

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no


+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.

Line kombinerer faglig tyngde med en varm og personlig tilnærming. For henne handler boligsalg ikke bare om tall og visninger, men om mennesker, livssituasjoner og store beslutninger. Hun legger stor vekt på grundighet, tilgjengelighet og tydelig kommunikasjon gjennom hele prosessen, slik at både selger og kjøper føler seg ivaretatt.

Uansett boligtype får du en engasjert megler med inngående lokalkunnskap og et mål om å skape den beste mulige opplevelsen - og det beste resultatet.





## Nydelig småbrukseiendom med hovedhus, kårbolig, låve og garasje | Kun ca. 2,5 km til Ask | Nær bhg, skoler og marka

Velkommen til Vestbyvegen 25 og 27 - en nydelig småbrukseiendom med idyllisk og landlig beliggenhet, kun ca. 2,5 km fra Ask sentrum. Her er det kort vei til skole, barnehage, butikker og bussforbindelser - perfekt for deg som ønsker landlige omgivelser, men også en enkel hverdag.

Eiendommen består av et hyggelig tun på ca. 6 455 kvm med hovedhus, kårbolig, låve og garasje. Her ligger alt til rette for småbruksdrømmen med god plass både inne og ute, flotte uteområder og flere hyggelige uteplasser å nyte gjennom året. Flere oppgraderinger er utført de senere årene, noe som gir eiendommen et godt utgangspunkt for videre bruk.

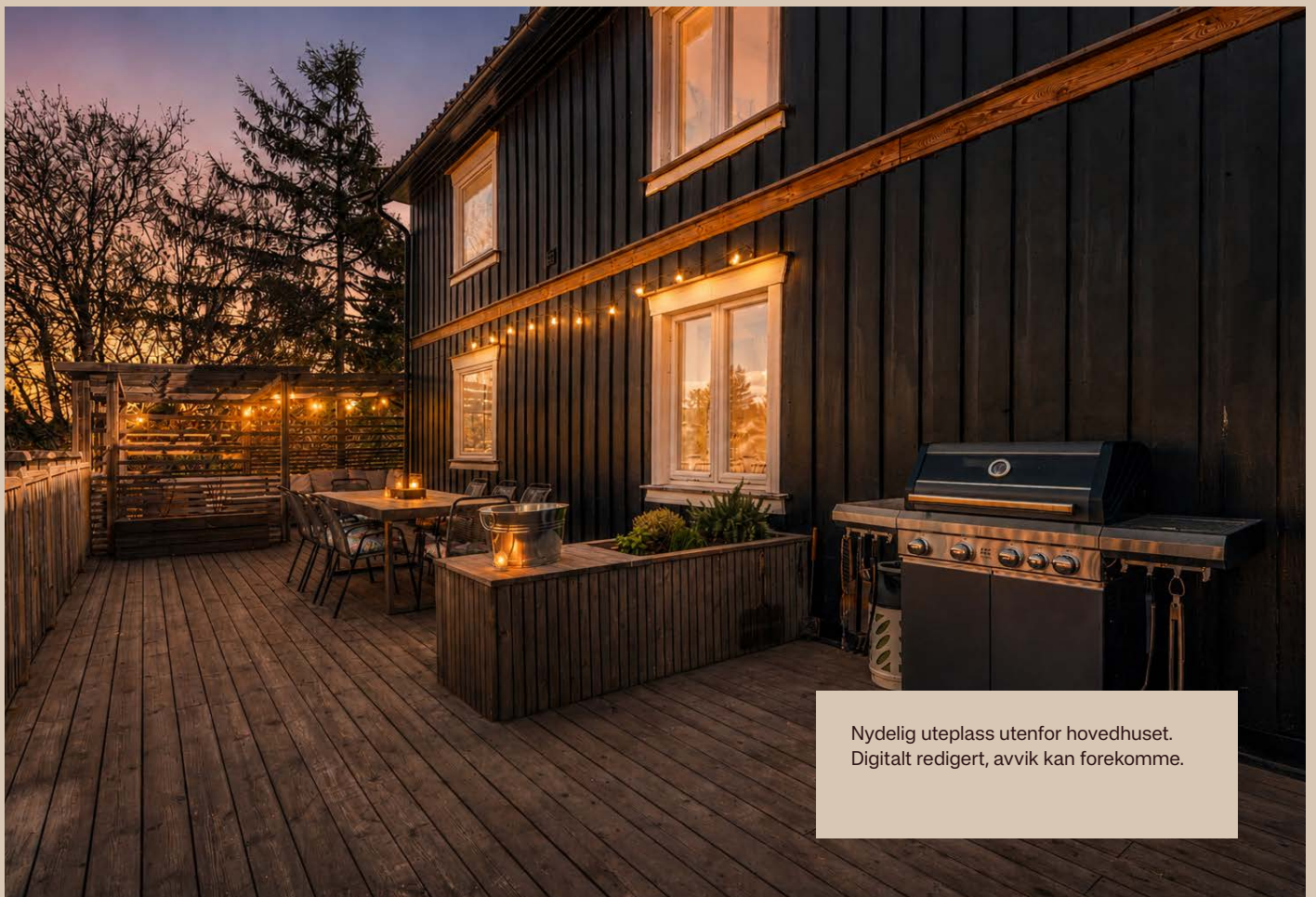
Det er også mulighet for leie av jordet mellom hovedbygning og vei på ca. 3 daa dersom man ønsker ekstra areal til hobbydrift eller dyr.

Velkommen til visning!





Kveldsstemming ved hovedhuset. Digitalt redigert, avvik kan forekomme.



Nydelig uteplass utenfor hovedhuset. Digitalt redigert, avvik kan forekomme.













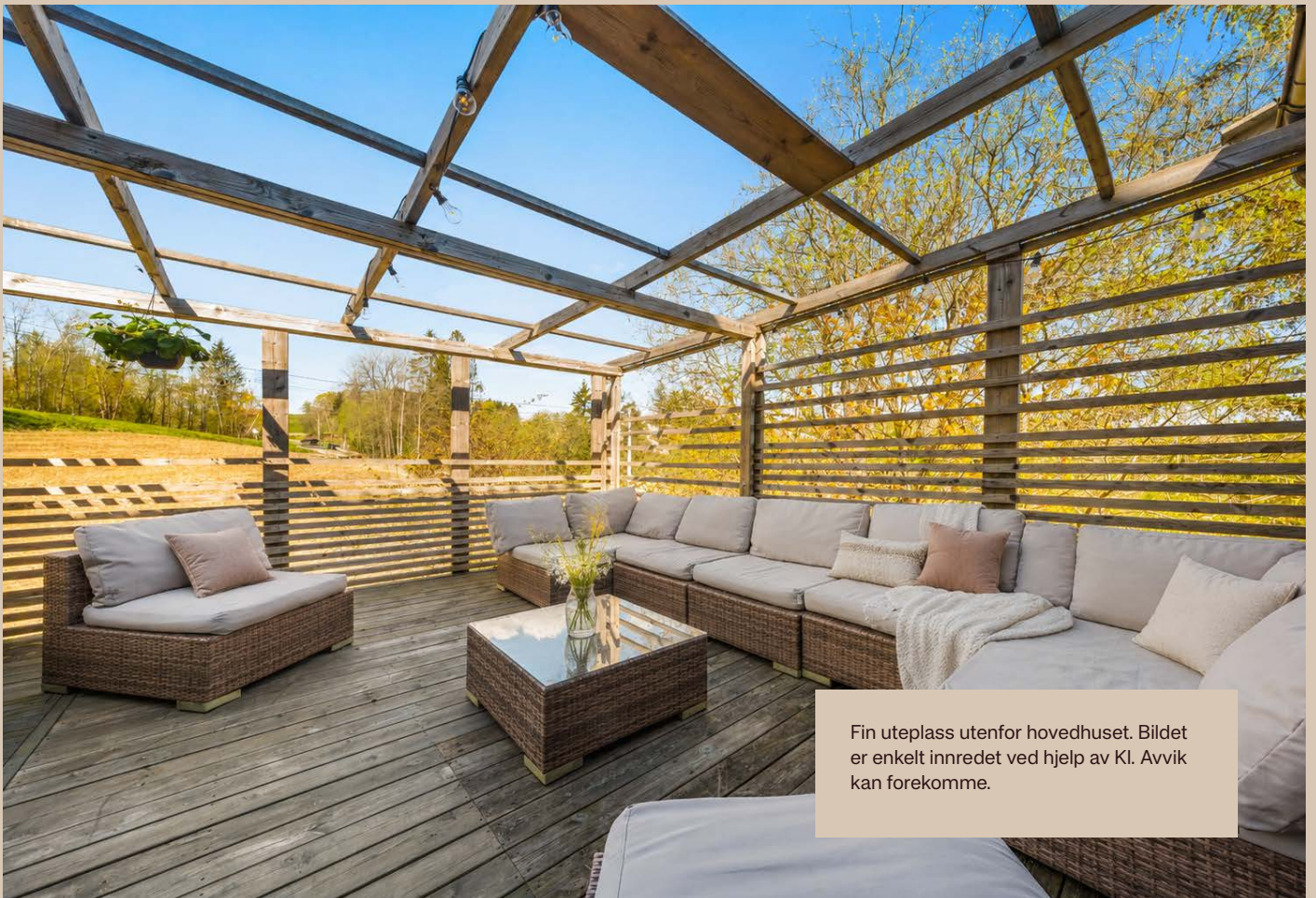








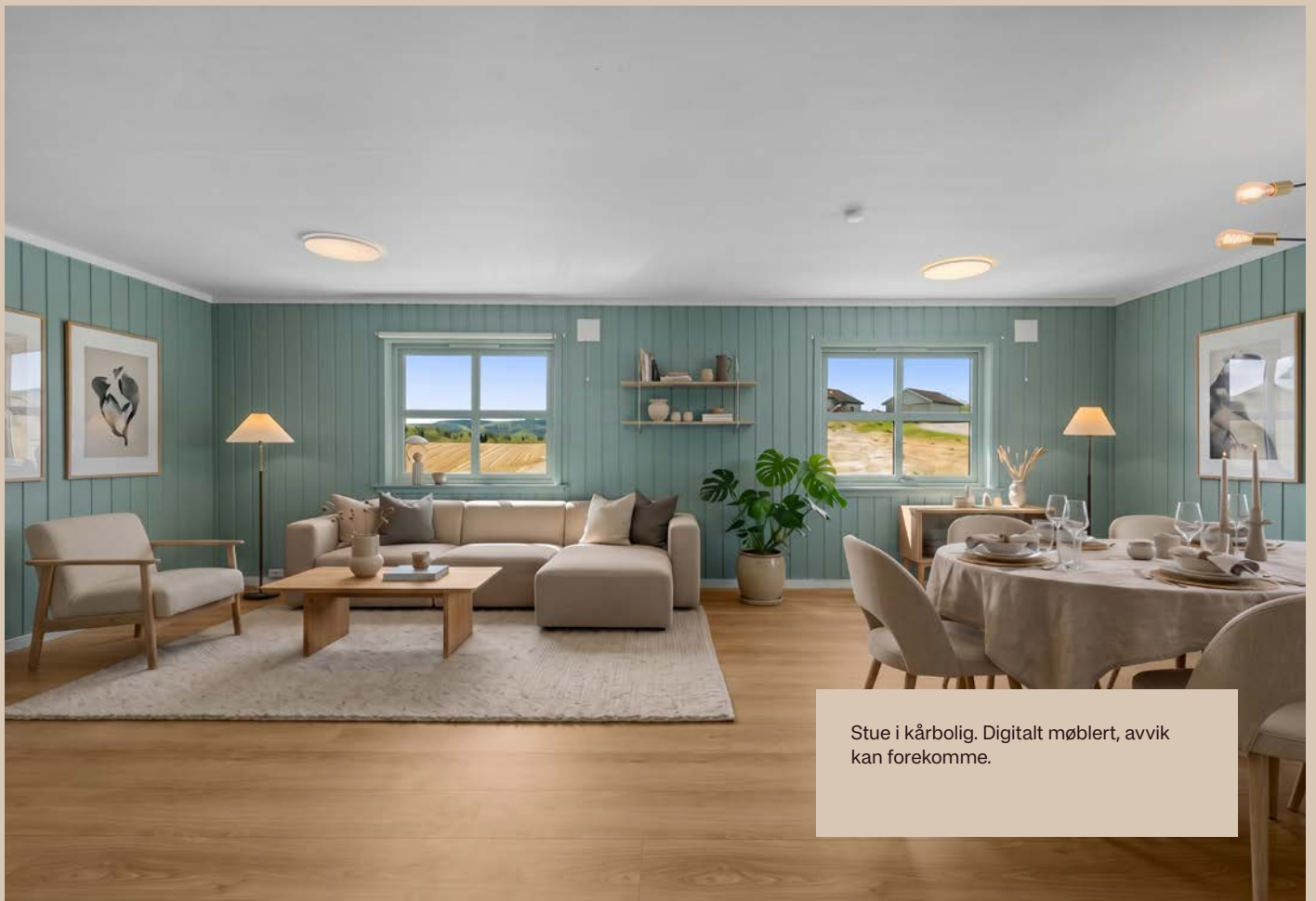




Fin uteplass utenfor hovedhuset. Bildet er enkelt innredet ved hjelp av Kl. Avvik kan forekomme.



Fin uteplass utenfor kårboligen. Bildet er digitalt møblert, avvik kan forekomme.

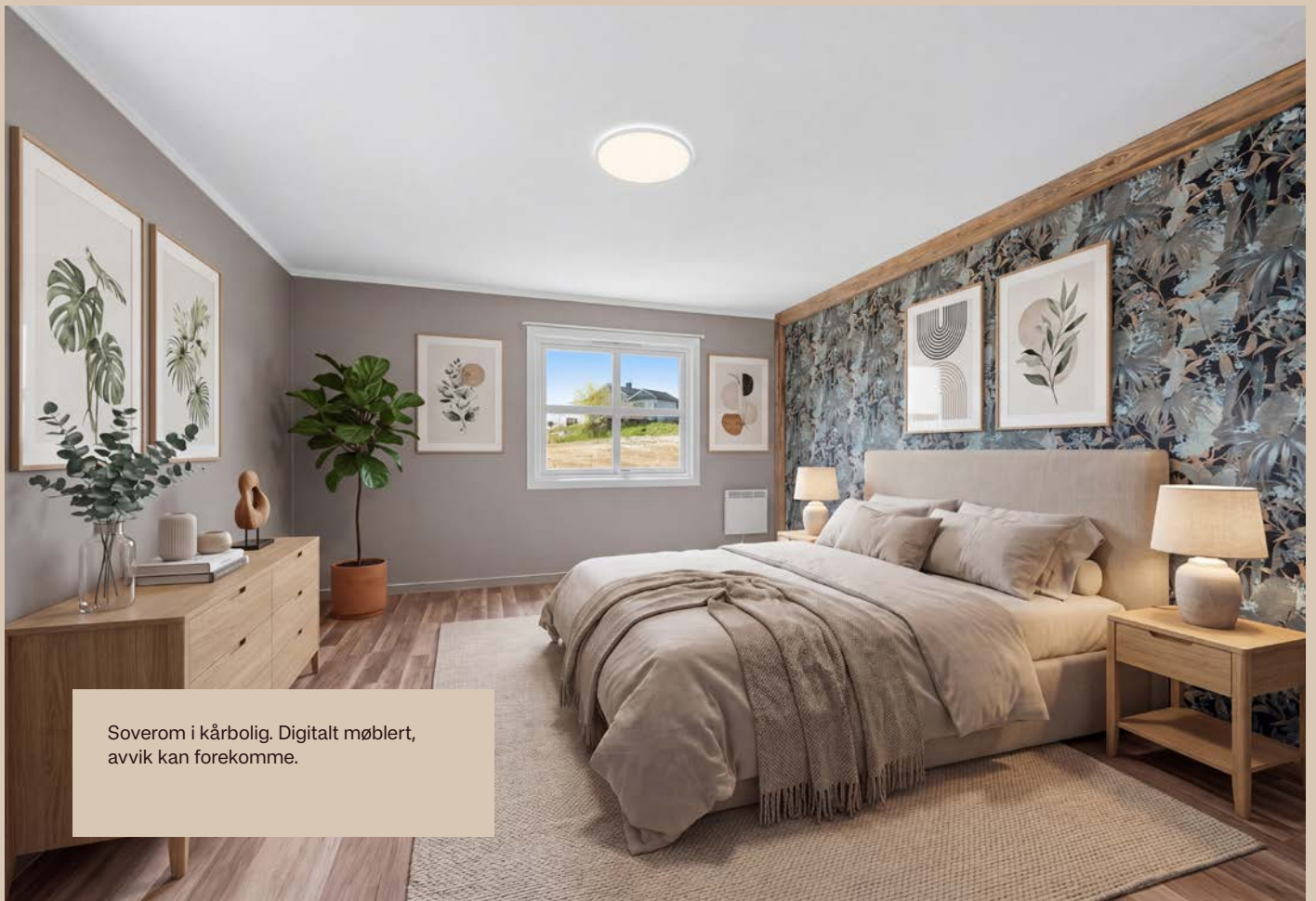


Stue i kårbolig. Digitalt møblert, avvik kan forekomme.









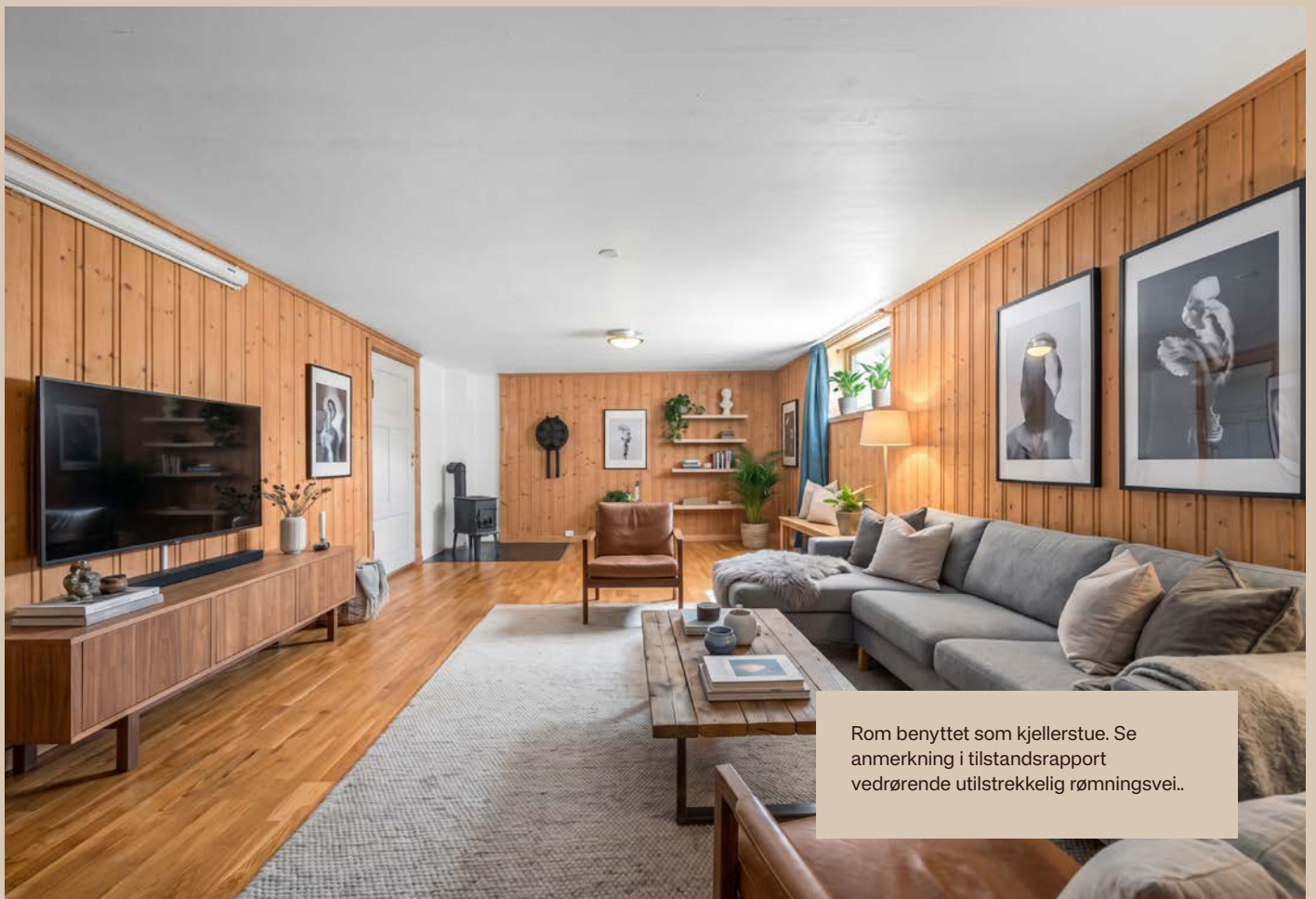
Soverom i kårbolig. Digitalt møblert, avvik kan forekomme.



Soverom i kårbolig. Digitalt møblert, avvik kan forekomme.



Soverom i kårbolig. Digitalt redigert, avvik kan forekomme.



Rom benyttet som kjellerstue. Se anmerkning i tilstandsrapport vedrørende utilstrekkelig rømningsvei..







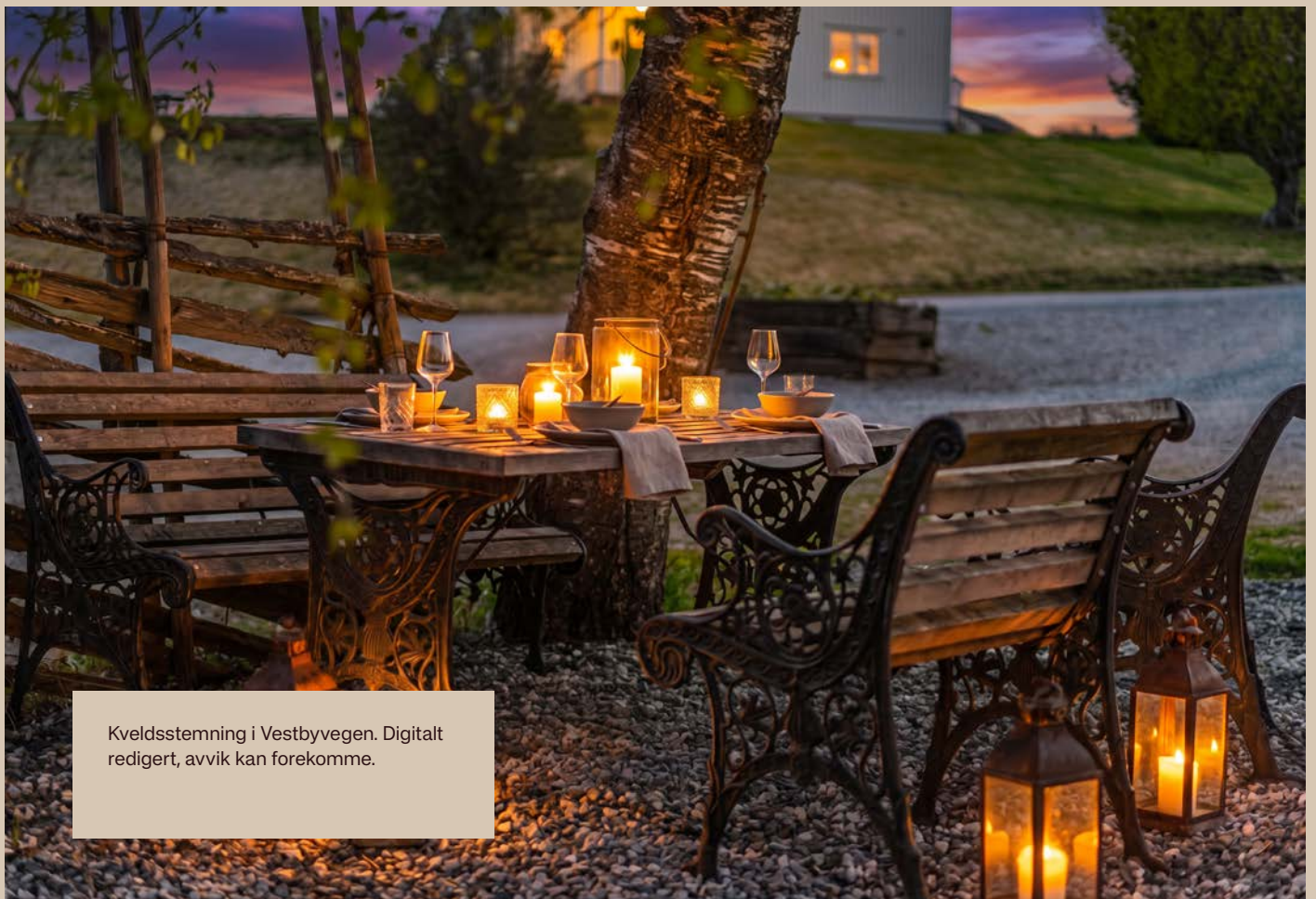








Flere fine uteplasser som kan nytes året gjennom. Digitalt redigert, avvik kan forekomme.



Kveldsstemming i Vestbyvegen. Digitalt redigert, avvik kan forekomme.

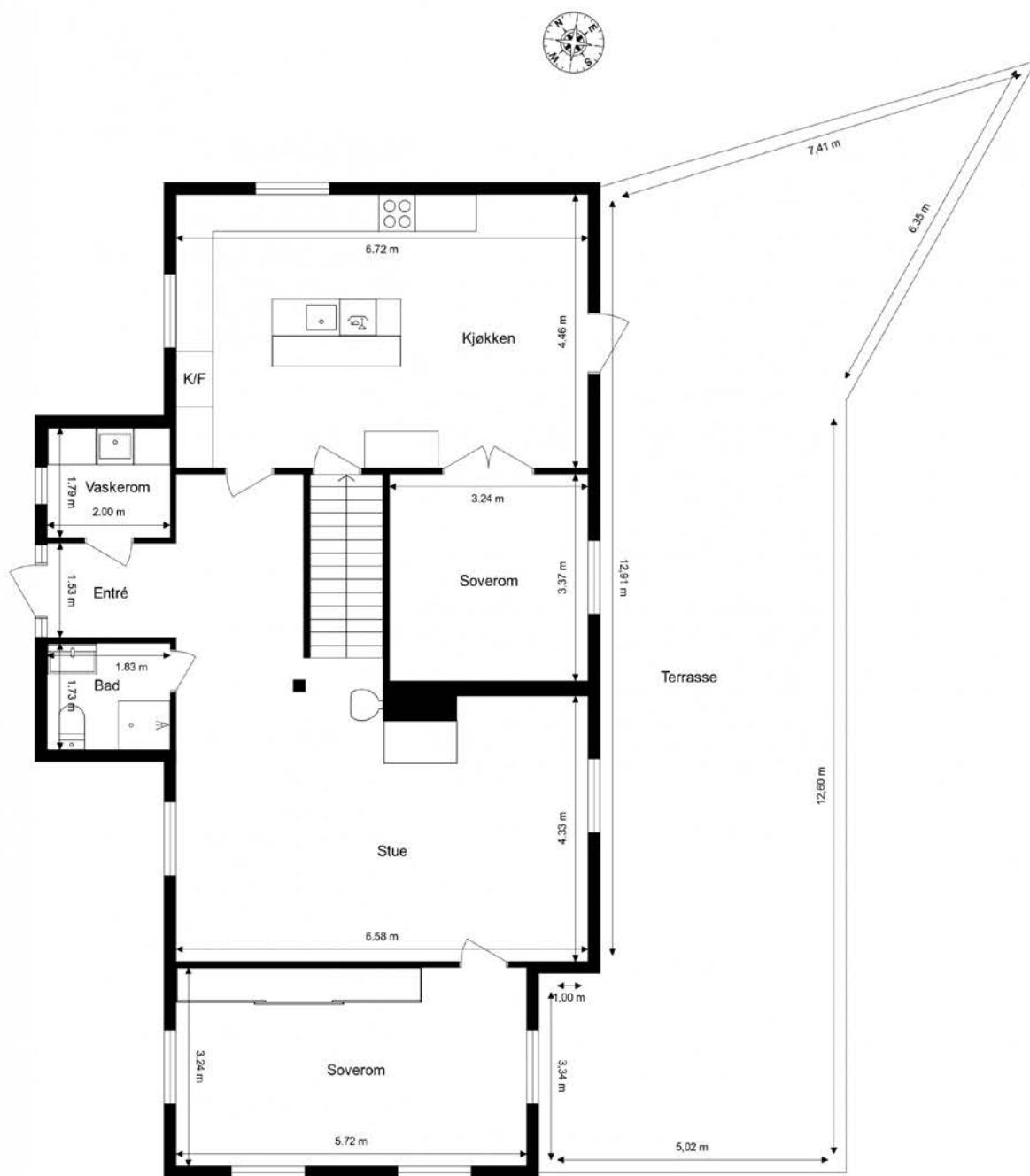


# Plantegning



# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM

## Hovedbygg - 1. etasje



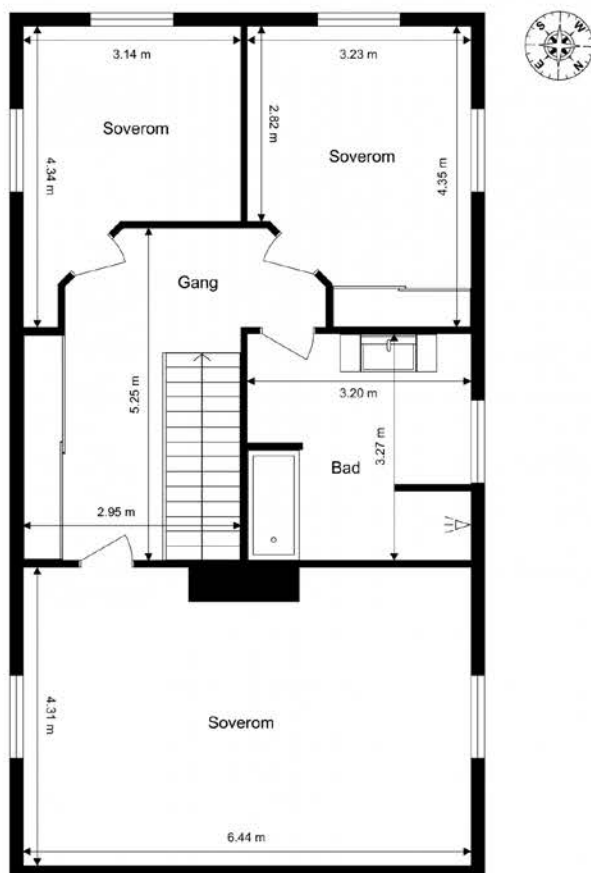
Ordernr. 15065488

 **Anticimex**<sup>®</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM

## Hovedbygg - 2. etasje



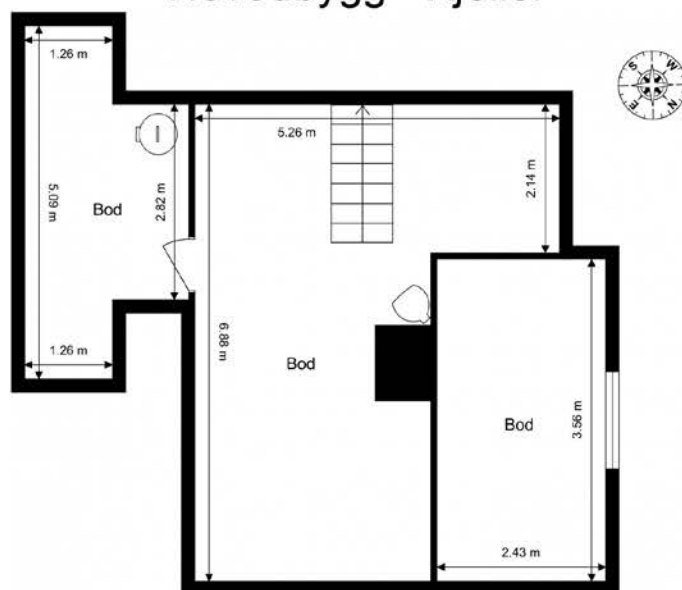
Ordernr. 15065488



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM

## Hovedbygg - Kjeller



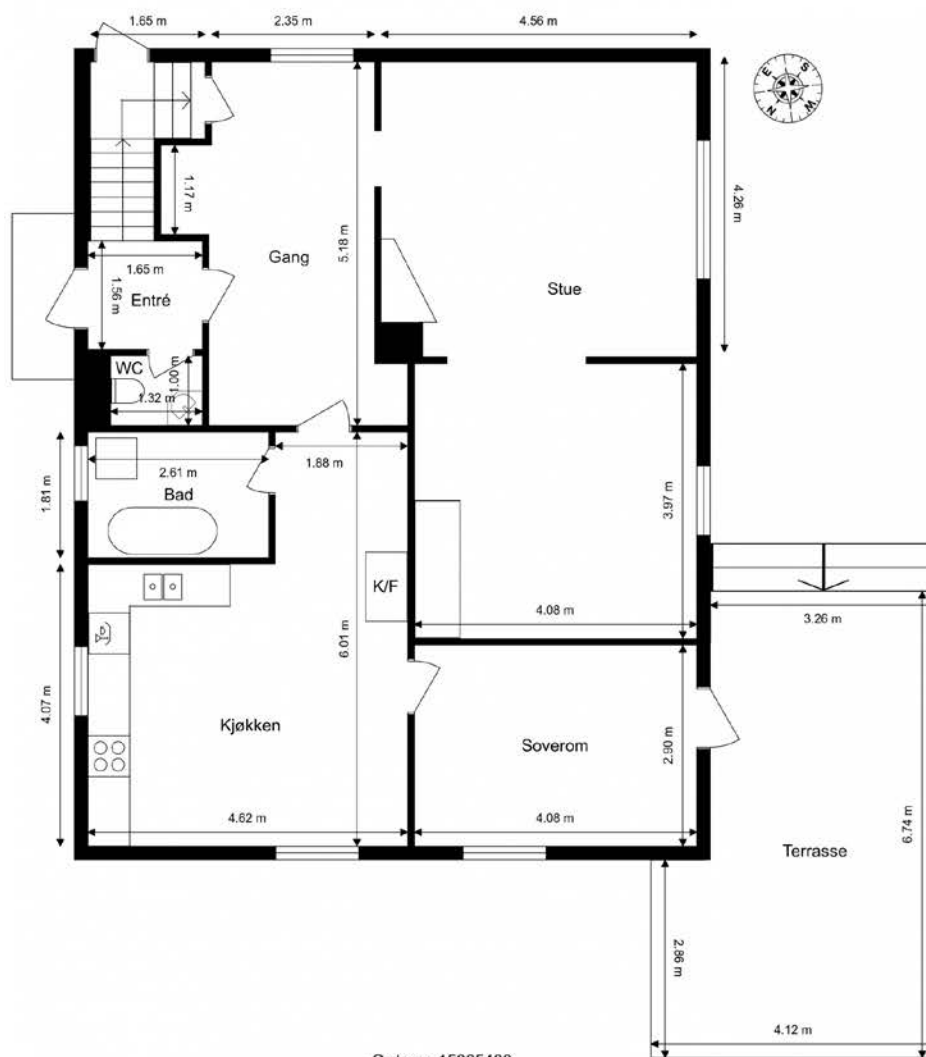
Ordernr. 15065488

 **Anticimex**<sup>®</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM

## Sidebygg - 1.etasje



Ordernr. 15065488

 **Anticimex**<sup>®</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM

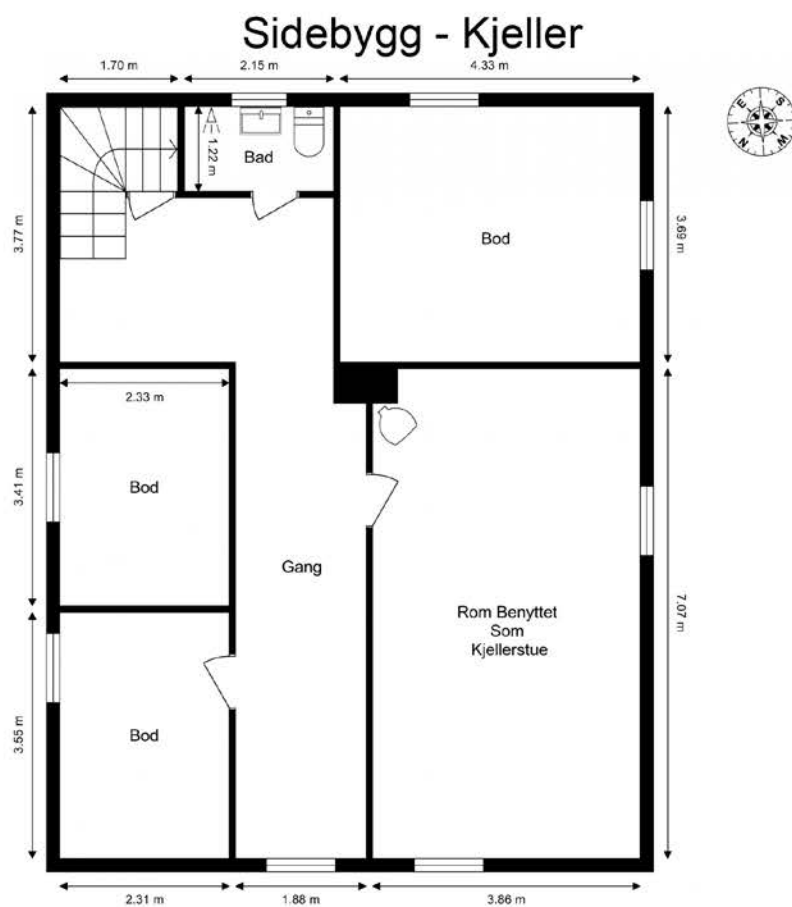


Ordernr. 15065488

 **Anticimex**<sup>®</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Vestbyvegen 25 & 27, 2022 GJERDRUM



Ordernr. 15065488

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

VESTBYVEGEN 25 OG 27

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 9 700 000

## Omkostning kjøper

9 700 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

242 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
243 590 (Omkostninger totalt)

-----  
9 943 590 (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 9 943 590

## Kommunale avgifter

Kr 33 103 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer renovasjonsgebyr og feiing.

De kommunale avgiftene er estimert til kr. 21 079,96,- for Vestbyvegen 25.

De kommunale avgiftene er estimert til kr. 12 022,64 for Vestbyvegen 27.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Gimilvann:

Fast avgift kr. 4515,-/ år.

Andel pr. person kr. 579,60,- / år.

Eiendommen har privat renseanlegg for spillvann.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/internett mm. Listen er ikke uttømmende.

For boliger med private anlegg for avløp og vann tilkommer service/ vedlikehold / evt. utskifting og oppgradering /egne kostnader for dette.

Boligen er tilknyttet privat vannverk, Gimilvann, og kostnader til vann tilkommer opplyst beløp for kommunale avgifter.

## Formuesverdi

Info om formuesverdi: Det har ikke vært mulig for megler å innhente formuesverdi på eiendommen da skatteetaten ikke finner eiendommen.

## Beliggenhet

Vestbyvegen 25 og 27 ligger idyllisk og landlig til i naturskjønne omgivelser i Gjerdrum kommune.

Eiendommen består av enebolig, kårbolig, låve og garasje, og byr på gode muligheter for både familieliv, hobbyvirksomhet og dyrehold i rolige omgivelser. Her får man en skjermet og fredelig beliggenhet med nærhet til vakker natur, samtidig som man har kort vei til servicetilbud og nødvendige fasiliteter.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Ask sentrum med dagligvarebutikker, servicetilbud, caféer, idrettsanlegg og øvrige fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Veståsen skole, Gjerdrum Barneskole, Gjerdrum barnehage og Espira Brådalsfjellet.

Eiendommen har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med nærhet til Romeriksåsen og et

omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper sommer som vinter. Området er perfekt for den friluftinteresserte, med gode forhold for jakt, sykling, ski og naturopplevelser året rundt.

Det er også gode kollektivforbindelser fra Gjerdrum mot blant annet Oslo, Gardermoen og Jessheim via bussforbindelser fra nærområdet, noe som gjør pendlerhverdagen enkel til tross for den landlige beliggenheten.

## Parkering

Parkering på egen tomt.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6454.9 m<sup>2</sup>

Eiendommen består av bebygd tun på 5,8 daa, annet markslag 0,2 daa, innmarksbeite 0,2 daa og fulldyrka jord 0,2 daa.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Småbruk

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Gjerdrum kommune opplyser at de har ingen tegninger eller vedtak på eiendommen. Kommunen opplyser videre at nasjonal søknadsplikt gjaldt fra 1965 og at dersom dette er tilfellet regnes byggene som lovlig oppført. Byggeår er omtrentlig angitt og basert på selgers opplysninger da det ikke foreligger dokumentasjon på eksakt byggeår. Noe avvik må derfor påregnes. Hovedhus er flyttet fra annen eiendom og oppført her ca. 1860. Kårbolig oppført ca. 1968.

Det foreligger en ferdigattest for restaurering av 1. etasje for Fossum, Gjerdrum, datert 31.10.1977.

Utstikk med tak på siden av garasje og postkassestativ ligger på den tilgrensende eiendommen 52/2 som tunet er utskilt fra.

Hovedbygningen på Fossum Østre er opprinnelig en eldre bygning oppført i laftet tømmer, som seinere er tilbygd og modernisert. Det opplyses at tømmerbygningen ble flyttet og satt opp på gården i 1860. Bygningen ble i 1993/94 tilbygd med ny hovedinngang med gang, dusjrom/bad og vaskerom på med et BTA bruttoareal på 11,0 m<sup>2</sup> og et tilbygg med BTA bruttoareal på 20,0 m<sup>2</sup> i en etasje. Det finnes ingen dokumentasjon hos kommunen på dette tilbygget. Tilbygget er en fasadeendring og vil normalt være søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

## Innhold

Hovedhus:

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom

2.etasje: Gang, bad, tre soverom

Kjeller: Boder

Kårbolig:

1.etasje: Entré, gang, stue, soverom, kjøkken, bad, wc-rom

2.etasje: Stue/kjøkken, tre soverom, bad

Kjeller: Gang, tre boder, bad, rom benyttet som kjellerstue

## Areal

BRA - i: 533 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 557 m<sup>2</sup>

TBA: 106 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Boder

1. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Gang, bad, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m<sup>2</sup>

## Kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Gang, tre boder, bad, rom benyttet som kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, soverom, kjøkken, bad, wc-rom

2. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, tre soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

## Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup>

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Hovedbygning:

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 77 m<sup>2</sup> (TBA).

Eneboligen inneholder 194 m<sup>2</sup> P-ROM og 47 m<sup>2</sup> S-ROM.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca:  
kjeller: 1,99-2,28 meter. 1. etasje: 2,19-2,37 meter. 2. etasje:  
2,30-2,41 meter.

Sidebygning:

Balkong i 2. etasje oppmålt til 4 m<sup>2</sup> (TBA).

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 25 m<sup>2</sup> (TBA).

Boligen har et loft på 39 m<sup>2</sup> Gulvareal (GUA).

Eneboligen inneholder 228 m<sup>2</sup> P-ROM og 64 m<sup>2</sup> S-ROM.

Sekunderrom omfatter innvendige boder og kott.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca:  
kjeller: 2,08-2,09 meter. 1. etasje: 2,31-2,40 meter. 2.  
etasje: 2,28-2,36 meter.

Låve:

Låven er oppmålt til ca 684 m<sup>2</sup> (BRA). Låven er ikke  
tilstandsvurdert.

## Standard

Hvitevarer: Dersom hvitevarer følger gis det ingen garanti  
for funksjonalitet og levetid på disse.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs  
standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som  
legges til grunn med mindre annet er spesifisert i  
salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke  
finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.  
Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de  
er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende  
garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker  
etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del  
av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Anticimex AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om  
det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Totalrenovert begge bad og vaskerom i Vestbyvegen 27.

Totalrenovert bad i 2. etg. i Vestbyvegen 25. Arbeid utført  
av Østlandshus AS og Gjerdrum byggservice.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Lagt flytemembran på alle bad som ble fornyet  
(som nevnt i punkt over), i 2016-2023.

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

- Ja. Toalett i kjeller i Vestbyvegen 25 ble tett 2 ganger,  
da leieboer har puttet klær/bleie i toalettet. Spylebil tilkalt  
og rensset røret begge ganger.

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

- Ja, kun av faglært. Montering og påkobling av  
minirensanlegg til både Vestbyvegen 25 og 27. Arbeid  
utført av Granerud transport AS.

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

- Ja. Det var fuktinnslag i kjeller i Vestbyvegen 25 for flere  
år tilbake, det ble som følge av dette drenert rundt huset  
og kjellerstue ble renovert. Fukt i kjeller i Vestbyvegen 27  
da dette huset står på fjell og grunnvann siger opp i  
perioder med mye regn. Montert sluk i kjeller, som tar  
unna vann, ingen skader pga dette.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/

garasje/tak/fasade?

- Ja. Garasje tilhørende Vestbyvegen 25 har fukt på mur-gulvet.

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

- Ja. Skjeve gulv og sprekker i mur i Vestbyvegen 27. Gammel tømmerbygning. Ingen endring i perioden vi har eid.

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

- Ja. Mus i Vestbyvegen 27.

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

- Ja, kun av faglært. El-anlegg byttet ut i Vestbyvegen 27 og i deler av Vestbyvegen 25, i perioden 2016-2024. Arbeid utført av Ask elektriske, 3 Elektro, Genial elektro.

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

- Ja.

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

- Ja. Sist i 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Plassert i låve.

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

- Ja. Jevnlig vedlikehold gjennom generasjoner.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet låvetak. Nye terrasser. Byttet deler av kledning, i både Vestbyvegen 25 og 27 og på låven. Arbeid utført av Østlandshus AS.

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

- Ja. Tilstandsrapport utført i desember 2025.

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)?

- Ja. Tinglyst bruksrett på kjerrevei for nabo.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

To eneboliger beliggende i Vestbyvegen 25 og 27 i Gjerdrum kommune. Tomtearealet er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Hovedhus oppført i 1860. Boligen har støpt gulv mot

grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av sparesteinsmur og lettklinkerblokker.

Yttervegger av tømmer utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av tre med enkelt glass med ukjent alder. Terrassedør med karmen av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass med ukjent alder, 1976, 1991 og 2010. Boligen har elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med boden. 1.etasje med entré, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, og stue. 2.etasje med gang, tre soverom og bad. Utgang fra kjøkken til terrasse.

Kårbolig oppført i 1970. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong/trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av to-lags glass fra 2015 og ukjent alder. Ytterdør av tre med ukjent alder. Terrassedør med karmen av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karmen av tre med to enkle glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra 1979, 1983, 2001, 2005, 2006. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring. Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med gang, tre boden, kjellerstue og bad. 1.etasje med entré, gang, et soverom, stue, kjøkken og bad. 2.etasje med stue/kjøkken, tre soverom, bad og kott. Utgang fra stue 1.etasje til terrasse. Utgang fra soverom 2.etasje til balkong. Kårbolig har en frittstående garasje. Eneboligene har en frittstående låve.

## HOVEDHUS

Bygningsdeler vurdert med TG2:

### Vaskerom 1.etasje

- Vaskerom med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med nedfelt oppvaskum og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg. TG 2 Helhetsvurdering TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: stedvis manglende ferdigstilling, naturlig ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

### Bad 2.etasje hovedbygning

- Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

### Bad 1.etasje hovedbygning

- Helhetsvurdering TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: bomlyd i gulvfliser, uegnede materialer i våtsone, manglende ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran, himlingens slitasjegrad. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

#### Kjøkken

- Overflater vegger Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

- Innredning Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### Øvrige rom

- Overflater himling Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Innerdører Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

#### Rom under terreng/kjeller

- Helhetsvurdering: Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Hulltaking er ikke utført fordi utforet vegg har synlige fuktskjolder/merker. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes. Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.

#### Loft - uinnredet / råloft

- Inspeksjonsmulighet: Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet

med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilstrekkelig tilkomst bør etableres.

#### Innvendige trapper

- Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider.

#### Etasjeskiller - 1.etasje

Skjevhetmåling: Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 16 mm.

#### Tekniske anlegg, VVS anlegg

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Rør i rør vannrør er ikke forsvarlig festet.

#### Elektrisk anlegg

- Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

#### Dører og vinduer

- Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

- Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

#### Grunnmur, fundamenter

- Grunnmur har høy alder og pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornyng av overflate og fuger må påregnes oftere på slike grunnmurskonstruksjon.

#### Stikkledninger og tanker

- Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.
- Boligen er tilknyttet privat minirensanlegg. Det foreligger dokumentasjon.

#### Bygningsdeler vurdert med TG3:

##### Bad 2.etasje hovedbygning

- Overflater gulv Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Strakstiltak bør iverksettes.

Det er riss/sprekker i gulvfliser ved badekar. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dusjonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

##### Etasjeskiller - 2.etasje

- Skjevhetmåling utført i gang viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 70 mm. Skjevhetmåling utført i soverom viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 50 mm. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

#### Drenering

- Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter".

Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

##### Bad 2.etasje

- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Våtrommet har vegger av tømmer og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

##### Loft - uinnredet / råloft

- Kontroll av diffusjonssperre: Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

##### Ildsteder / skorsteiner innvendig

- Skorsteiner inne i boligen: Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.
- Ildsteder inne i boligen: Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Ildsted er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

##### Tekniske anlegg, VVS anlegg

- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe): Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

##### Yttertak

- Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

##### Grunnmur, fundamenter

- Byggegrunnens beskaftenhet er ukjent

- Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknikk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Kårboligen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Bad 2.etasje sidebygning

- Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Sanitærutstyr / innredning Speilskap har skader/høy slitasje. Innredning skiftes ut.

- Overflater vegger Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

- Overflater gulv Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Kjøkken 2.etasje

- Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn

av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Innredning Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater.

Wc-rom

- Helhetsvurdering TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringsstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

- Overflater gulv Gulvflater i 1.etasje har høy slitasje. - Innerdører Enkelte innerdører 1.etasje har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng/kjeller

- Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Innerdører Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer at fuktskade i utlektet kjellervegg ikke kan utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Innvendige trapper

- Innvendige trapper :Trappen har ikke håndløper på begge sider.

#### Etasjeskiller - 2.etasje

- Skjevhetmåling: Skjevhetmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm.

#### Tekniske anlegg, VVS anlegg

- Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

#### Elektrisk anlegg

- Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

#### Balkonger, terrasser, veranda etv

- Balkong/veranda/terasse har aldriingsslitasje mht alder på elementet. Vedlikehold anbefales.

#### Utvendige trapper

- Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Grunnmur, fundamenter

- Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate må påregnes.

- Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved vindu i . Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### Drenering

- Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet

kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

- Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.

- Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/ grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.

#### Stikkledninger og tanker

- Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.

- Boligen er tilknyttet privat minirensanlegg. Det foreligger dokumentasjon.

#### Bygningsdeler vurdert med TG3:

##### Våtrom - Bad 1.etasje

- Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering TG3.

Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen fører ikke til utilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Usikkerhet knyttet til overgang mellom sluk/membran.

##### Utilfredsstillende ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,8 %, temperatur 15,5 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold

bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt, Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må på bregnes tiltak.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total renovering av våtrom.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Bad kjeller

- Helhetsvurdering TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjeegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: manglende tettesjikt, naturlig ventilasjon, høy slitasjeegrad på overflater, røroppleggets høye alder, utettheter i overgang sluk/gulv, omfattende bomlyd i gulvfliser. Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/ fuktmåling.

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/ etasjeskilleren. Totalrehabilitering av våtrom må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Kjøkken 1.etasje

- Helhetsvurdering TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og/eller slitasjeegrad. Kjøkkenet har behov for total fornying.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Loft - uinnredet /råloft

- Overflater vegger/undertak: Det er påvist fuktskader i undertak. Årsak er vurdert å være taklekkasje. Tiltak for å stoppe fukttillførsel må påregnes. Overflater må fornyes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

- Ildsteder inne i boligen: Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

#### Tekniske anlegg, VVS anlegg

- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

#### Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

- Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold, med påviste skader/råteskader som må utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Det kan ikke utelukkes at det kan komme ytterligere kostnader.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

#### Dører og vinduer

- Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer.

Utskifting av glass anbefales.

- Tg 3 gjelder eldre vinduer fra byggeår, 1979 og 1983 bærer preg av høy slitasjeegrad. Utskifting må påregnes.

- Forøvrig ingen merknader på øvrige vinduer.

- Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Yttertak

- Taktekkingen bærer preg av høy alder og høy slitasje.

Det er påvist utettheter/skader. Taktekking må fornyes, skader må utbedres.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Balkonger, terrasser, veranda etc

- Balkong / Veranda / Terrasse er i dårlig stand. Tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

#### Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

##### Bad 2.etasje sidebygning

- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 40,9 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 6,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

##### Loft - uinnredet /råloft

- Kontroll av diffusjonssperre: Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

##### Øvrige rom

- Overflater vegger Veggoverflater har stedvis noe bruksslitasje.

##### Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

- Skorsteiner inne i boligen Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

##### Etasjeskiller - 1.etasje

- Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 11 mm.

Skjevhetmåling utført i kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm.

#### Tekniske anlegg, VVS anlegg

- Varmepumpe var på befaringstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.

#### Grunnmur, fundamenter

- Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

- Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

#### HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller

funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i kjeller etasje

oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

#### Frittstående garasje

Tg3: Frittstående garasje. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Øvrig informasjon

### Adresse

Vestbyvegen 25 og 27, 2022 GJERDRUM

Gnr. 52, bnr. 24, ideell andel 1/1  
i Gjerdrum kommune.

### Selger

Ellen Sikveland Monsen

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: KLP

Polisenummer fellesforsikring: 79070564

### Energiklasse

E

### Info energiklasse

Vestbyvegen 25 - Oransje E

Vestbyvegen 27 - Oransje F

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligene har elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedfyring.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://>

[www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris](http://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris)

## Verneklasse/SEFRAK

Hovedbygningen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til rivning eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i et område avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende i kommuneplanen.

Id KP 2012 - 2024

Navn: Kommuneplan 2012 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.05.2012

Delareal: 6 455 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Kommuneplanens arealdel er under arbeid. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Av mottatt områdeanalyse fremgår følgende:

Flomfaresoner: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger: Hovedhus  
Kvikkleire: Eiendommen ligger under marin grense og i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Av analysen fremgår det at det er lav risiko for skred på eiendommen.

Radonutsatt område: Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Støysoner: Deler av eiendommen mot vei samt kårbolig ligger i gul støysone fra vei. Deler av eiendommen nærmest vei ligger i rød støysone fra vei.

Se hele områdeanalysen inkludert i salgsoppgaven.

## Tinglyste heftelser

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

3230/52/24:

22.07.1950 - Dokumentnr: 103559 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3230 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 905084 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Gjermå Elverk.

Overført fra: Knr:3230 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2008 - Dokumentnr: 168174 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger

Overført fra: Knr:3230 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2025 - Dokumentnr: 1272335 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:52 Bnr:13

Overført fra: Knr:3230 Gnr:52 Bnr:2

Meglers kommentar: Vestbyvegen 29 har bruksrett til vei til sin eiendom hvor deler av denne går over 52/24.

Rettighetshaver er til enhver tid ansvarlig for å holde kjerreveien kjørbær og påtar seg ansvar for vedlikehold.

09.02.2026 - Dokumentnr: 153342 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:52 Bnr:2

Elektronisk innsendt

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til fylkeveg, Vestbyvegen. Deler av innkjørsel, ca. 4,5 m. tilhører 52/2 som er eiendommen tunet ble skilt ut fra og det er ikke tinglyst veirett. Eier av 52/2 opplyser skriftlig at eiendommen har bruksrett til denne delen.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Gimilvann, og kostnader til vann tilkommer opplyst beløp for kommunale avgifter. Fastavgift 4515,-, andel per person 579,60.

Eiendommen har privat minirensesanlegg (Kingspan) fra 2014, ett for hver av boligene. Det utføres service to ganger per år og kostnader ifb med dette må påregnes.

## Offentligrettslig pålegg

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

## Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Flere av bildene i salgsoppgave og annonse er digitalt innredet, oppusset og redigert. De er merket i bildekarusell i annonse. Avvik kan forekomme.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 59 950,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke kr 25 000,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 545,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 095,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Line Stuve  
Eiendomsmegler | Partner  
line.stuve@emera.no  
Tlf: 482 42 798

Celine Beatrice S. Holm  
Eiendomsmegler | Partner  
celine.holm@emera.no  
Tlf: 481 58 945

## Ansvarlig megler

Line Stuve  
Eiendomsmegler | Partner  
line.stuve@emera.no  
Tlf: 482 42 798

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

12.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VESTBYVEGEN 25 OG 27

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |          |
|---|----------|
| Meglerfirma   |          |
| EMERA Lillestrøm  |          |
| Oppdragsnr.   |          |
| 04260106  |          |
| Selger 1 navn   |          |
| Ellen Sikveland Monsen  |          |
| Gateadresse   |          |
| Vestbyvegen 25 og 27  |          |
| Poststed  | Postnr   |
| GJERDRUM  | 2022     |
| Er det dødsbo?  |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Avdødes navn  |          |
|   |          |
| Er det salg ved fullmakt?   |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Hjemmelshavers navn   |          |
|   |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| Når kjøpte du boligen?  |          |
| År  | 2010     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |          |
| Antall år   | 15       |
| Antall måneder  | 5        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |          |
| Forsikringselskap   | KLP      |
| Polise/avtalenr.  | 79070564 |

Document reference: 04260106

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ESM

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Totalrenovert begge bad og vaskerom i Vestbyvegen 27. Totalrenovert bad i 2. etg. i Vestbyvegen 25.

Arbeid utført av

Østlandshus AS og Gjerdrum byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lagt flytemembran på alle bad som ble fornyet (som nevnt i punkt over), i 2016-2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Toalett i kjeller i Vestbyvegen 25 ble tett 2 ganger, da leieboer har puttet klær/bleie i toalettet. Spylebil tilkalt og rensset røret begge ganger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering og påkobling av minirensanlegg til både Vestbyvegen 25 og 27.

Arbeid utført av

Granerud transport AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var fuktinnslag i kjeller i Vestbyvegen 25 for flere år tilbake, det ble som følge av dette drenert rundt huset og kjellerstue ble renovert. Fukt i kjeller i Vestbyvegen 27 da dette huset står på fjell og grunnvann siger opp i perioder med mye regn. Montert sluk i kjeller, som tar unna vann, ingen skader pga dette.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasje tilhørende Vestbyvegen 25 har fukt på mur-gulvet.

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

Beskrivelse

Skjeve gulv og sprekker i mur i Vestbyvegen 27. Gammel tømmerbygning. Ingen endring i perioden vi har eid.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mus i Vestbyvegen 27.

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

El-anlegg byttet ut i Vestbyvegen 27 og i deler av Vestbyvegen 25, i perioden 2016-2024.

Arbeid utført av

Ask elektriske, 3 Elektro, Genial elektro

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

Beskrivelse

Sist i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Plassert i låve.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Jevnlig vedlikehold gjennom generasjoner.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet låvetak. Nye terrasser. Byttet deler av kledning, i både Vestbyvegen 25 og 27 og på låven.

Arbeid utført av

Østlandshus AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført i desember 2025.

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

Beskrivelse

Tinglyst bruksrett på kjerrevei for nabo.

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Ellen Monsen   | 59f5d5b22ac194b91736d<br>066650ccd9f5debfa6f | 17.04.2026<br>19:07:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 04260106

- 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

levert av Anticimex AS

Vestbyvegen 25 & 27  
2022 GJERDRUM  
Gnr./Bnr.: 52/2  
Gjerdrum kommune

## Areal

Hovedbygg  
Bruksareal: 241 m<sup>2</sup> (BRA-i: 241 m<sup>2</sup>)  
Sidebygg  
Bruksareal: 292 m<sup>2</sup> (BRA-i: 292 m<sup>2</sup>)  
Frittstående garasje  
Bruksareal: 24 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 557 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.12.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781

*Espen H Amundsen*

Signatur inspektør: Espen H Amundsen

Mobil: 41232709

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

#### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

#### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Befaringsdato                   | 08.12.2025                                 |
| Referansenummer                 | 15065488                                   |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 04-26-0106                                 |
| Hjemmelshaver/selger            | ELLEN SIKVELAND<br>MONSEN/ROLF ERIK MONSEN |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Espen H Amundsen                           |
| Tilstede på befaringen          | Rolf Erik Monsen                           |
| Utvendige snødekte flater       | Nei  |
| Utetemperatur                   | 3 °C                                       |
| Rapportdato                     | 20.04.2026                                 |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt      | Enebolig                       |
| Gate/vei adresse | Vestbyvegen 25 & 27            |
| Postnummer/sted  | 2022 GJERDRUM                  |
| Kommune          | 3230 - Gjerdrum                |
| Gnr./Bnr.:       | 52/2                           |
| Tomt             | Eiet tomt: 6100 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype         | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|----------------------|--------|---------|-----------|
| Hovedbygg            | 1860   | Ukjent  |           |
| Sidebygg             | 1970   |         |           |
| Frittstående garasje | Ukjent |         |           |

## Byggemåte

To eneboliger beliggende i Vestbyvegen 25 og 27 i Gjerdrum kommune. Tomtearealet er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Hovedhus oppført i 1860. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av sparesteinsmur og lettklinkerblokker. Yttervegger av tømmer utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av tre med enkelt glass med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to-lags glass med ukjent alder, 1976, 1991 og 2010. Boligen har elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med boder. 1.etasje med entré, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, og stue. 2.etasje med gang, tre soverom og bad.

Utgang fra kjøkken til terrasse.

Sidebygning oppført i 1970. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong/trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av to-lags glass fra 2015 og ukjent alder. Ytterdør av tre med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to enkle glass fra byggeår. Vinduer med karm av tre med to-lags glass fra 1979, 1983, 2001, 2005, 2006. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med gang, tre boder, kjellerstue og bad. 1.etasje med entré, gang, et soverom, stue, kjøkken og bad. 2.etasje med stue/kjøkken, tre soverom, bad og kott.

Utgang fra stue 1.etasje til terrasse.

Utgang fra soverom 2.etasje til balkong.

Sidebygning har en frittstående garasje.

Eneboligene har en frittstående låve.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt                                     | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad 1.etasje sidebygning  |        | Helhetsvurdering                                  | 10   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Våtrom - Vaskerom 1.etasje hovedbygning                                      |        | Helhetsvurdering                                  | 10   |                          |
| Våtrom - Bad 2.etasje hovedbygning   |        | Fallforhold (gulv)                                | 11   |                          |
|  |        | Overflater gulv                                   | 11   | Kr 10 000 - 50 000       |
| Våtrom - Bad 1.etasje hovedbygning   |        | Helhetsvurdering                                  | 11   |                          |
| Våtrom - Bad 2.etasje sidebygning  |        | Fallforhold (gulv)                                | 12   |                          |
|  |        | Sanitærutstyr / innredning                        | 12   |                          |
|  |        | Overflater vegger                                 | 12   |                          |
|  |        | Overflater gulv                                   | 12   |                          |
| Våtrom - Bad kjeller sidebygning   |        | Helhetsvurdering                                  | 12   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Kjøkken - Kjøkken 2.etasje sidebygning                                       |        | Vannrør   | 13   |                          |
|  |        | Innredning  | 13   |                          |
| Kjøkken - Kjøkken hovedbygning   |        | Overflater vegger                                 | 13   |                          |
|  |        | Overflater gulv                                   | 13   |                          |
|  |        | Vannrør   | 13   |                          |
|  |        | Innredning  | 13   |                          |
| Kjøkken - Kjøkken 1.etasje sidebygning                                       |        | Helhetsvurdering                                  | 13   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje sidebygning                       |        | Helhetsvurdering                                  | 14   |                          |
| Øvrige rom - Sidebygning   |        | Overflater gulv                                   | 14   |                          |
|  |        | Innerdører  | 14   |                          |
| Øvrige rom - Hovedbygning  |        | Overflater himling                                | 14   |                          |
|  |        | Overflater gulv                                   | 14   |                          |
|  |        | Innerdører  | 14   |                          |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller Sidebygning  |        | Overflater gulv                                   | 15   |                          |
|  |        | Innerdører  | 15   |                          |
|  |        | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 15   |                          |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller hovedbygning |        | Helhetsvurdering                                  | 15   |                          |
| Loft - uinnredet / råloft - Sidebygning                                      |        | Overflater vegger/undertak                        | 16   | Kr 50 000 - 100 000      |

| Element  | Status | Kontrollpunkt   | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|--------------------------|
| Loft - uinnredet / råloft - Hovedbygning   |        | Inspeksjonsmulighet   | 16   |                          |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Sidebygning |        | Ildsteder inne i boligen  | 16   | Kr 0 - 10 000            |
| Innvendige trapper - Hovedbygning  |        | Innvendige trapper  | 17   |                          |
| Innvendige trapper - Sidebygning   |        | Innvendige trapper  | 17   |                          |
| Etasjeskiller - 2.etasje sidebygning   |        | Skjevhetmåling  | 17   |                          |
| Etasjeskiller - 1.etasje hovedbygning  |        | Skjevhetmåling  | 17   |                          |
| Etasjeskiller - 2.etasje hovedbygning  |        | Skjevhetmåling  | 18   | Kr over 300 000          |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedbygning    |        | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)    | 18   |                          |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Sidebygning     |        | Hovedstoppekran   | 19   |                          |
|  |        | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 19   |                          |
|  |        | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)    | 19   | Kr 0 - 10 000            |
| Elektrisk anlegg - Hovedbygning  |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                    | 19   |                          |
| Elektrisk anlegg - Sidebygning   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                    | 20   |                          |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Sidebygning  |        | Helhetsvurdering  | 20   | Kr 10 000 - 50 000       |
| Dører og vinduer - Hovedbygning  |        | Vinduer   | 21   |                          |
|  |        | Dører   | 21   |                          |
| Dører og vinduer - Sidebygning   |        | Vinduer   | 21   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Yttertak - Sidebygning   |        | Helhetsvurdering  | 22   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning  |        | Helhetsvurdering  | 22   | Kr 50 000 - 100 000      |
|  |        | Helhetsvurdering  |      |                          |
| Utvendige trapper - Sidebygning  |        | Helhetsvurdering  | 22   |                          |
| Grunnmur, fundamenter - Hovedbygning   |        | Grunnmur  | 23   |                          |
| Grunnmur, fundamenter - Sidebygning  |        | Grunnmur  | 23   |                          |
| Drenering - Hovedbygning   |        | Helhetsvurdering  | 23   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Drenering - Sidebygning  |        | Terrengfall fra grunnmur  | 24   |                          |
|  |        | Fuktsikring av grunnmur   | 24   |                          |
|  |        | Bortledning av takvann  | 24   |                          |
| Stikkledninger og tanker - Hovedbygning  |        | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)                    | 24   |                          |
|  |        | Annet   | 24   |                          |
| Stikkledninger og tanker - Sidebygning   |        | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)                    | 24   |                          |
|  |        | Annet   | 24   |                          |
| Frittstående byggverk - Frittstående garasje   |        | Helhetsvurdering  | 24   | Kr 100 000 - 300 000     |

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppnås av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                           |                               |                               |                              |            |                                 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                                  | Internt bruksareal (BRA - i)  | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller                                    | 47                            |                               |                              | 47         |                                 |
|  | Boder                         |                               |                              |            |                                 |
| 1.etasje                                   | 111                           |                               |                              | 111        | 77                              |
|  | Entré, kjøkken, stue, soverom |                               |                              |            | Terrasse                        |
| 2.etasje                                   | 83                            |                               |                              | 83         |                                 |
|  | Gang, bad, tre soverom        |                               |                              |            |                                 |
| SUM  | 241                           |                               |                              | 241        | 77                              |
| <b>Total bruksareal: 241 m<sup>2</sup></b> |                               |                               |                              |            |                                 |

| Bruksareal (BRA)                           |  |                               |                              |            |                                 |
|--|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Sidebygg                                   | Internt bruksareal (BRA - i)                       | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller                                    | 93   |                               |                              | 93         |                                 |
|  | Gang, tre boder, bad, rom benyttet som kjellerstue |                               |                              |            |                                 |
| 1.etasje                                   | 100  |                               |                              | 100        |                                 |
|  | Entré, gang, stue, soverom, kjøkken, bad, wc-rom   |                               |                              |            |                                 |
| 2.etasje                                   | 99   |                               |                              | 99         |                                 |
|  | Stue/kjøkken, tre soverom, bad                     |                               |                              |            |                                 |
| SUM  | 292  |                               |                              | 292        |                                 |
| <b>Total bruksareal: 292 m<sup>2</sup></b> |  |                               |                              |            |                                 |

| Bruksareal (BRA)                          |                              |                               |                              |            |                                 |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Frittstående garasje                      | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje                                  |                              | 24                            |                              | 24         |                                 |
|   |                              | Garasjerom                    |                              |            |                                 |
| SUM                                       |                              | 24                            |                              | 24         |                                 |
| <b>Total bruksareal: 24 m<sup>2</sup></b> |                              |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Hovedbygning:

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 77 m<sup>2</sup> (TBA).

Eneboligen inneholder 194 m<sup>2</sup> P-ROM og 47 m<sup>2</sup> S-ROM.

Sidebygning:

Balkong i 2.etasje oppmålt til 4 m<sup>2</sup> (TBA).

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 25 m<sup>2</sup> (TBA).

Boligen har et loft på 39 m<sup>2</sup> Gulvareal (GUA).

Eneboligen inneholder 228 m<sup>2</sup> P-ROM og 64 m<sup>2</sup> S-ROM. Sekunderrom omfatter innvendige boder og kott.

Låve:

Låven er oppmålt til ca 684 m<sup>2</sup> (BRA). Låven er ikke tilstandsvurdert.

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje sidebygning

Bad fra byggeår. Malt betonggulv. Malte veggflater. Malt himlingflate. Gulvmontert badekar med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering TG3. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen fører ikke til utilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Usikkerhet knyttet til overgang mellom sluk/membran. Utilfredsstillende ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,8 %, temperatur 15,5 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt, Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må på bregnes tiltak.

Sjablommessig prisanslag gjelder total renovering av våtrom.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Vaskerom 1.etasje hovedbygning

Vaskerom med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: stedvis manglende ferdigstilling, naturlig ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjoninstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2.etasje hovedbygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med overlys. Dusjnise med dusjbatteri. Badekar med dusjbatteri. Innebygget sisterner med vegghengt klosett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG i

Overflater himling

Himlingflate har stedvis noe malingslitasje.



TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 3

Overflater gulv

Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Strakstiltak bør iverksettes.

Det er riss/sprekker i gulvfliser ved badekar. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av tømmer og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Våtrom - Bad 1.etasje hovedbygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og panel kledde veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert toalett.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: bomlyd i gulvfliser, uegnede materialer i våtsoner, manglende ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran, himlingens slitasjegrad,

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyings/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2.etasje sidebygning

Bad renoveret i 2017. Alder er hentet fra datostempling i sluk. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og panel kledde veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



TG i

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,9 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 6,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Sanitærutstyr / innredning

Speilskap har skader/høy slitasjegrad. Innredning skiftes ut.

Overflater vegger

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

## Våtrom - Bad kjeller sidebygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk. Malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Dusjnise med dusjforheng og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: manglende tettesjikt, naturlig ventilasjon, høy slitasjegrad på overflater, røroppleggets høye alder, utettheter i overgang sluk/gulv, omfattende bomlyd i gulvfliser.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren.

Totalrehabilitering av våtrom må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken - Kjøkken 2.etasje sidebygning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2022. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrrert komfyr. Frittstående oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk



TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning

Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater.

## Kjøkken - Kjøkken hovedbygning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2012. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrrert oppvaskmaskin. To Integrrerte komfyrer. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstoppventil. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingflate med downlights.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater vegger

Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Kjøkken - Kjøkken 1.etasje sidebygning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte og profilerte fronter fra byggeår. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat og børstet stål. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Vannrør av kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingflate.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Kjøkkenet har behov for total fornying.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje sidebygning

Wc-rom med ukjent alder. Gulvflate belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingflate. Gulvmontert servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Innebygget sistene med vegghengt klosett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom - Sidebygning

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Panel kledde og malte veggflater. Slette innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon



TG i

Overflater vegger

Veggoverflater har stedvis noe bruksslitasje.



TG 2

Overflater gulv

Gulvflater i 1.etasje har høy slitasjegrad.

Innerdører

Enkelte innerdører 1.etasje har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - Hovedbygning

Gulvflater belagt med steinheller og laminat. Elektriske gulvvarme i stue og kjøkken, Malte veggflater. Malte himlingsflater. Hvite profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater himling

Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Sidebygning

Malte og parkett belagt gulvflater. Malte og panel kledde veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer at fuktskade i utlektet kjellervegg ikke kan utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller hovedbygning

Uinnredet grovkjeller. Gulvflater av grovbetong. Veggflater av ubehandlet lettklinkerblokker. Panel kledde himlingsflater.



TG 2

Helhetsvurdering

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Hulltaking er ikke utført fordi utforet vegg har synlige fuktskjolder/merker. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.




## Loft - uinnredet / råloft - Sidebygning

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk |  |
|  TG i | Kontroll av diffusjonssperre   | Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.  |
|  TG 3 | Overflater vegger/undertak   | Det er påvist fuktskader i undertak. Årsak er vurdert å være taklekkasje . Tiltak for å stoppe fukttilførsel må påregnes. Overflater må fornyes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes.<br>Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000 |

## Loft - uinnredet / råloft - Hovedbygning

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  TG 1   | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk |   |
|  TG i | Kontroll av diffusjonssperre  | Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.   |
|  TG 2 | Inspeksjonsmulighet   | Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilstrekkelig tilkomst bør etableres. |

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Sidebygning

Skorstein fra byggeår. Peisovn i kjellerstue, peis i 1. etasje og peisovn i 2. etasje.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Skorsteiner inne i boligen |  |
|  TG i | Skorsteiner inne i boligen   | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.   |
|  TG 3 | Ildsteder inne i boligen   | Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres.<br>Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hovedbygning

---

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue. Peis i stue.

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen |   |
|  TG i | Skorsteiner inne i boligen  | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.                                  |
|  TG i | Ildsteder inne i boligen  | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Ildsted er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person. |

## Innvendige trapper - Hovedbygning

---

Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

- |  |                    |  |
|--|--------------------|--|
|  TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider. |
|--|--------------------|--|

## Innvendige trapper - Sidebygning

---

Innvendig trapp av betong mellom etasjene.

- |  |                    |  |
|--|--------------------|--|
|  TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider. |
|--|--------------------|--|

## Etasjeskiller - 2.etasje sidebygning

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er utført kryssmåling i stue/kjøkken.

- |  |                |   |
|--|----------------|---|
|  TG 2 | Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm. |
|--|----------------|---|

## Etasjeskiller - 1.etasje hovedbygning

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er utført kryssmåling i stue.

- |  |                |   |
|--|----------------|---|
|  TG 2 | Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 16 mm. |
|--|----------------|---|

## Etasjeskiller - 2.etasje hovedbygning

---

Det er utført skjevhetmåling i gang og soverom.



TG 3

Skjevhetmåling

Skjevhetmåling utført i gang viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 70 mm. Skjevhetmåling utført i soverom viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 50 mm. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

## Etasjeskiller - 1.etasje sidebygning

---

Etasjeskille av betong. Det er utført skjevhetmåling i stue og kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



TG i

Skjevhetmåling

Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 11 mm. Skjevhetmåling utført i kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedbygning

---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synelige avløpsrør av plast. Fordelerstamme for vann i kjeller. Hovedstoppekran på fordelerstamme. Varmtvannsbereider på 263 liter med ukjent alder. Stakeluke i kjeller. Boligen har luft til luft varmepumpe.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TG i

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.







TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Rør i rør vannrør er ikke forsvarlig festet.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Sidebygning

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Fordelerstamme for vann i kjelleren. Fordelerskap for vann i bad 2. etasje. Hovedstoppekran på fordelersamme. Stakeluke i kjeller. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2008 i kjeller. Luft til luft varmepumpe.

|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)   |  |  |   |  |
|  TG 2 | <table><tr><td>Hovedstoppekran</td><td>Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</td></tr></table>  | Hovedstoppekran  | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.   | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
| Hovedstoppekran  | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.   |  |  |   |  |
| Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)                      | Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.   |  |  |   |  |
|  TG 3 | <table><tr><td>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.<br/><br/>Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</td></tr></table> | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.<br><br>Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |   |  |
| Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)                         | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.<br><br>Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000   |  |  |   |  |
|  TGIU | <table><tr><td>Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)</td><td>Varmepumpe var på befaringsstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.</td></tr></table>   | Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)   | Varmepumpe var på befaringsstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.   |   |  |
| Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)                           | Varmepumpe var på befaringsstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.   |  |  |   |  |

## Elektrisk anlegg - Hovedbygning

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ja

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer i kott 2. etasje. boligen har delvis skjult/åpent elektrisk anlegg.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarerklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). |
|--|--|---|

## Elektrisk anlegg - Sidebygning

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ja

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringskap med automatsikringer i 2. etasje. Boligen har åpnet elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Sidebygning

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Belistning, hjørnekasser, forkantbord og vindskier av tre.



TG 3

Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold, med påviste skader/råteskader som må utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablommessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Det kan ikke utelukkes at det kan komme ytterligere kostnader. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedbygning

Yttervegger av tømmer utvendig kledd med stående trepanel. Belistning, hjørnekasser, forkantbord og vindskier av tre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer - Hovedbygning

Boligen har ytterdør av tre med enkelt glass med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to-lags glass med ukjent alder, 1976, 1991 og 2010.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Dører og vinduer - Sidebygning

Boligen har ytterdør av to-lags glass fra 2015 og ukjent alder. Ytterdør av tre med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to enkle glass fra byggeår. Vinduer med karm av tre med to-lags glass fra 1979, 1983, 2001, 2005, 2006.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG i

Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



TG 3

Vinduer

Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Utskifting av glass anbefales.

Tg 3 gjelder eldre vinduer fra byggeår, 1979 og 1983 bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning må påregnes.

Forøvrig ingen merknader på øvrige vinduer.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Yttertak - Hovedbygning

Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.



TGIU

Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

## Yttertak - Sidebygning

---

Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.



TG 3

Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av høy alder og høy slitasje. Det er påvist utettheter/skader. Taktekking må fornyes, skader må utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning

---

Utgang fra gang 2. etasje til balkong på 4m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med plater. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca 84 cm.



TG 3

Helhetsvurdering

Balkong / Veranda / Terrasse er i dårlig stand. Tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning

---

Utgang fra soverom til terrasse på m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning og stikkontakter.



TG 2

Helhetsvurdering

Balkong/veranda/terasse har aldriingslitasjer mht alder på elementet. Vedlikehold anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Hovedbygning

---

Utgang fra kjøkken til terrasse på m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning og stikkontakter. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

## Utvendige trapper - Sidebygning

---

Utvendig trapp for adkomst.



TG 2



Helhetsvurdering

Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter - Hovedbygning

---



Grunnmur i sparesteinsmur.

|  |             |  |
|--|-------------|--|
|  TG 2 | Grunnmur    | Grunnmur har høy alder og pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate og fuger må påregnes oftere på slike grunnmurskonstruksjon. |
|  TGIU | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent   |
|  | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.   |

## Grunnmur, fundamenter - Sidebygning

---


Grunnmur og bærende konstruksjoner i lettklinkerblokker.

|  |             |  |
|--|-------------|--|
|  TG 2 | Grunnmur    | Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate må påregnes.<br><br>Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved vindu i . Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
|  TGIU | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent   |
|  | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.   |

## Drenering - Hovedbygning

---

Dreneringen er fra ukjent årstall.

|  |                  |   |
|--|------------------|---|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000 |
|--|------------------|---|

## Drenering - Sidebygning

---

Dreneringen er fra ukjent årstall.  
Tilnærmet flat tomt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder



TG 2

Terrengfall fra grunnmur

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Fuktsikring av grunnmur

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.

Bortledning av takvann

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.

## Stikkledninger og tanker - Hovedbygning

---

Boligen har private stikkledninger med ukjent alder tilknyttet kommunalt vann.  
Utvendig avløpsledning med ukjent alder tilknyttet minirensanlegg fra 2014



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.

Annet

Boligen er tilknyttet privat minirensanlegg. Det foreligger dokumentasjon.

## Stikkledninger og tanker - Sidebygning

---

Boligen har private stikkledninger med ukjent alder tilknyttet kommunalt vann.  
Utvendig avløpsledning med ukjent alder tilknyttet minirensanlegg fra 2014.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.

Annet

Boligen er tilknyttet privat minirensanlegg. Det foreligger dokumentasjon.

## Frittstående byggverk - Frittstående garasje

---

Frittstående garasje på 24 m<sup>2</sup>. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjonen av saltaksform.



TG 3

Helhetsvurdering

Frittstående garasje. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Branntekniske vurderinger - Hovedbygning

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Branntekniske vurderinger - Sidebygning

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i kjeller etasje oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

## Rom for varig opphold - Hovedbygning

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca: kjeller: 1,99-2,28 meter. 1. etasje: 2,19-2,37 meter. 2. etasje: 2,30-2,41 meter.

## Rom for varig opphold - Sidebygning

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca: kjeller: 2,08-2,09 meter. 1. etasje: 2,31-2,40 meter. 2. etasje: 2,28-2,36 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

|  |  |
|--|--|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.  |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år   | Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av leilighet 2.etasje i sidebygning datert 25.03.2021. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Fremlagt faktura vedrørende bytte av varmtvannbereder og montering av utekran hovedbygning datert 02.09.2021. Dokumentasjon foreligger hos selger.  |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.04.2009 , arbeidene gjelder montering ny kurs for varmpumpe i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.01.2011 , arbeidene gjelder bytte inntaksboks og trakteleddning med tilhørende 3x63A kortslutningsvern på loft. Ny 10A kurs til kjøkken 2.etasje i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.04.2011 , arbeidene gjelder montere stikkontakt for oppvaskmaskin i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.06.2012 , arbeidene gjelder sjekke av elektrisk anlegg i hovedbygning, sidebygning og låve. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.05.2021 , arbeidene gjelder el installasjoner i stue, soverom, gang og kjøkken i hovedhus. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.09.2022 , arbeidene gjelder montere lader for el-bil hovedbygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.<br><br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.12.2024 , arbeidene gjelder diverse elektrikerarbeid i hovedbygning. Dokumentasjon foreligger hos selger. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn   | Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.12.2023. Sak avsluttet. Dokumentasjon foreligger hos selger.  |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter   | Fremlagt ferdigattest vedrørende 1.etasje sidebygning, datert 31.10.1977.  |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker  | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.   |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.   |
| Egenerklæringsskjema   | Fremlagt, signert og datert 17.12.2024.  |

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperne om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringssdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

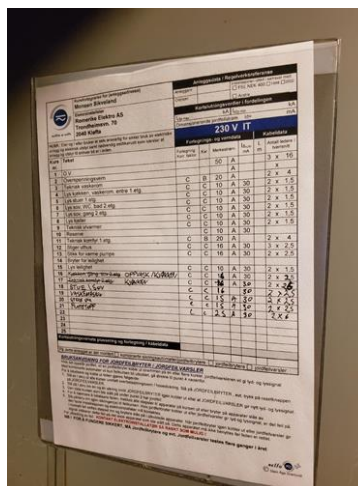
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjvheteter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap sidebygning ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sidebygning ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje sidebygning ]



Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje sidebygning ]



Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje hovedbygning ]

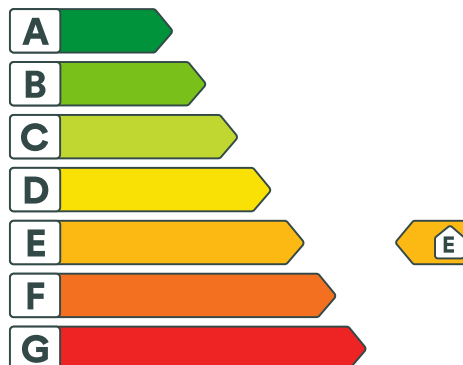


Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje hovedbygning ]





|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Vestbyvegen 25, 2022 GJERDRUM</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>07.05.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-292327</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>20560169</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>52</b>                        | Bruksnummer<br><b>24</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1970</b>                   | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>292,0 m<sup>2</sup></b> | Oppvarmet bruksareal<br><b>292,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>             | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>   |  |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>  |  |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**233,73 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**277,62 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**81 066 kWh**



## Vestbyvegen 25, 2022 GJERDRUM



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Vestbyvegen 25, 2022 GJERDRUM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 8: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

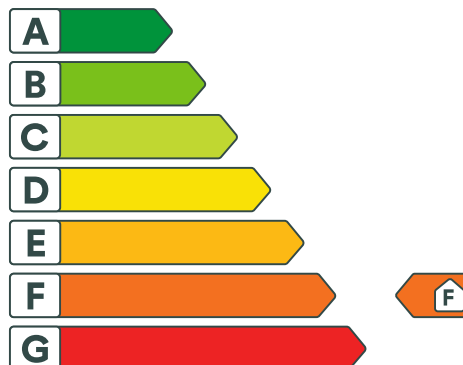
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Vestbyvegen 27, 2022 GJERDRUM</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>07.05.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-292345</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>151183093</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>52</b>                        | Bruksnummer<br><b>24</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1860</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>241,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>210,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |  |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**293,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**353,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**80 457 kWh**



## Vestbyvegen 27, 2022 GJERDRUM



### Detaljering

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>    | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Nei</b>          | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>     | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>      |                            |



## Vestbyvegen 27, 2022 GJERDRUM



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

### **Tiltak 20: Isolere lofts Luke**

Lofts Luke isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 23: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 24: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 25: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### Tiltak 29: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røygassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

28/10-1977.

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Arbeidssted    | Fossum, Gjerdrum |
| Arbeidets art  | Restaurering     |
| Bygningens art |                  |
| Byggherre      | Arne Kogstad     |
| Byggemelder    |                  |
| Ansvarshavende |                  |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

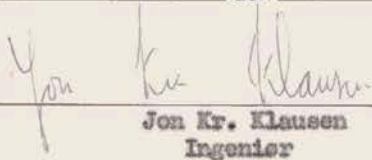
Merknader :

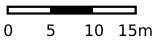
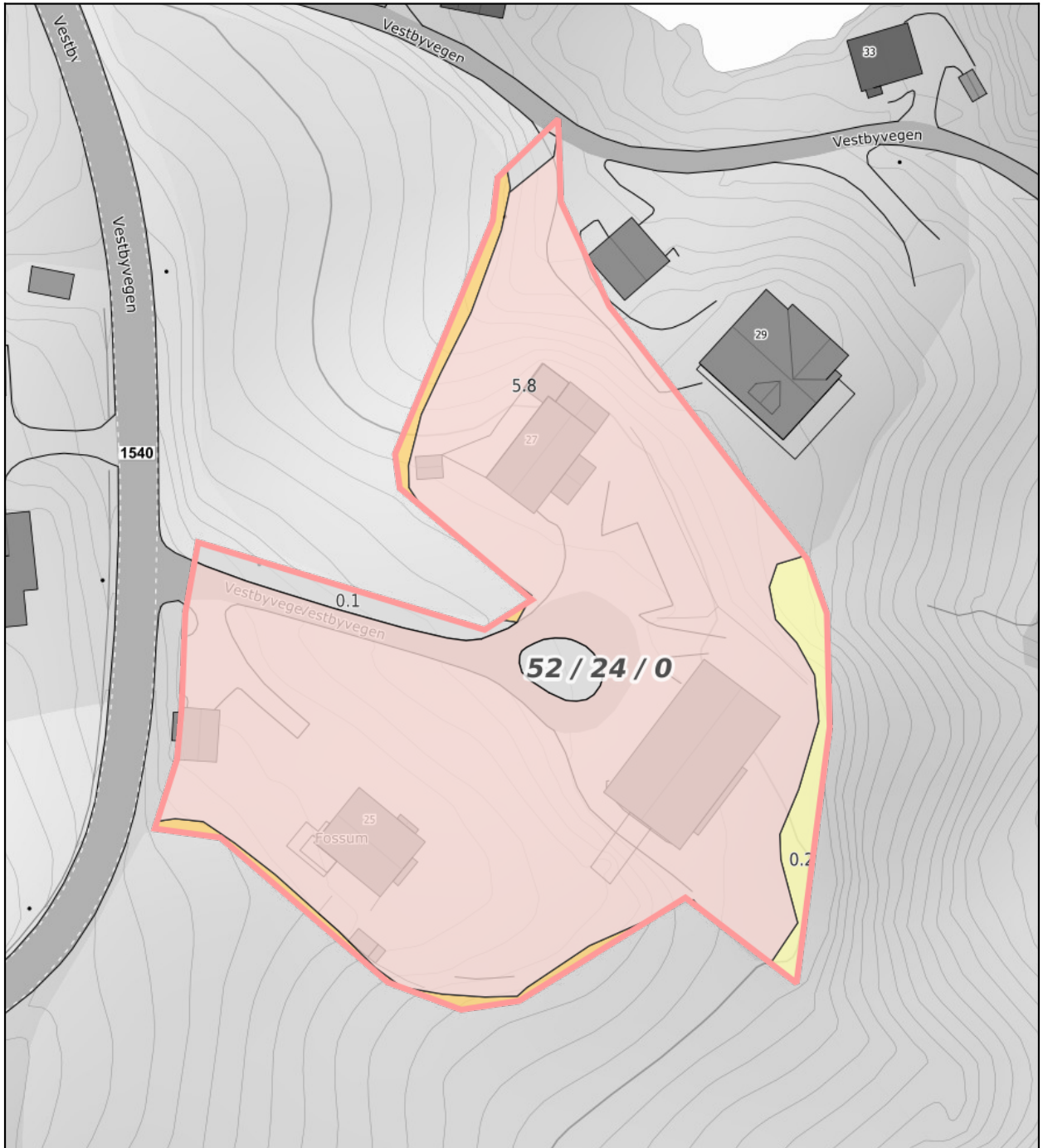
**GJELDER KUN 1. ETASJE.**

Gjerdrum

31. oktober 1977.

den

  
Jon Kr. Klausen  
Ingeniør



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 12.05.2026 14:11  
 Eiendomsdata verifisert: 12.05.2026 14:09

**GÅRDSKART 3230-52/24/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 52/24/0



Markslag (AR5) 7 klasser

**TEGNFORKLARING**

|            |                          |
|------------|--------------------------|
|            | Fulldyrka jord           |
|            | Overflatedyrka jord      |
|            | Innmarksbeite            |
|            | Produktiv skog *         |
|            | Annet markslag           |
|            | Bebygd, samf., vann, bre |
|            | Ikke kartlagt            |
| <b>Sum</b> |                          |

**AREALTALL (DEKAR)**

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
|            | 0.2        |            |
|            | 0.0        |            |
|            | 0.2        | 0.4        |
|            | 0.0        | 0.0        |
|            | 0.2        |            |
|            | 5.8        | 6.0        |
|            | 0.0        | 0.0        |
| <b>Sum</b> | <b>6.4</b> | <b>6.4</b> |

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3230-52/24, Vestbyvegen 27, 2022 GJERDRUM



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn                            | Sist oppdatert | Status         |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner                   | 13.04.2026     | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 13.04.2026     | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire                      | 13.04.2026     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område              | 13.04.2026     | Vær oppmerksom |
| Støysoner                       | 22.12.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

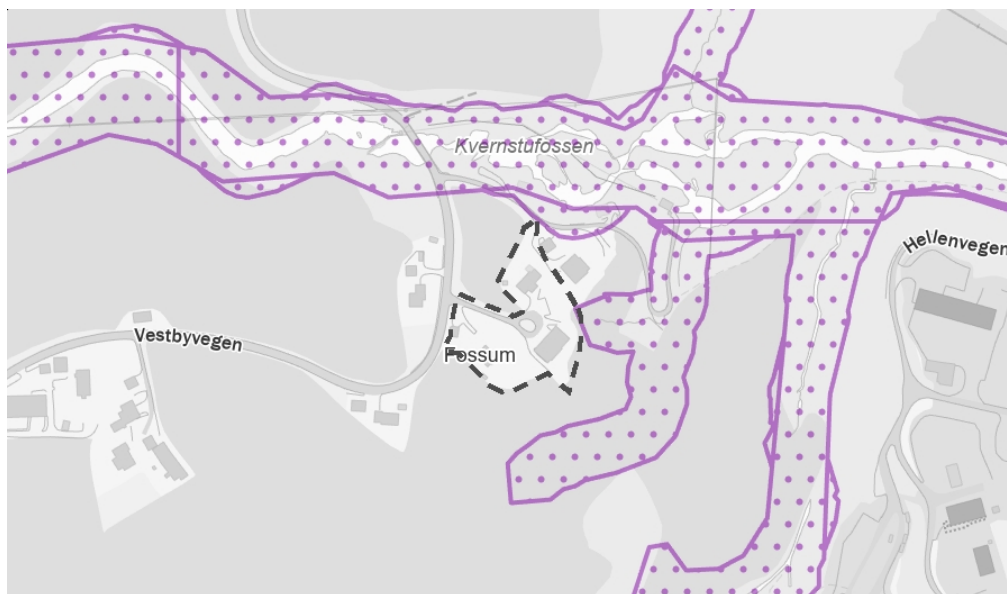
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 16.03.2026     | Ikke funnet | 0.07 km                   |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 23.02.2026     | Ikke funnet | 2.6 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 5.7 km                    |
| Forurenset grunn   | 13.04.2026     | Ikke funnet | 0 km                      |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 13.04.2026     | Ikke funnet | 0.37 km                   |
| Skredfaresoner   | 13.04.2026     | Ikke funnet | 21.1 km                   |
| Stormflo   | 06.04.2026     | Ikke funnet | 24 km                     |






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

## Flomfaresoner

|                           |              |             |           |          |
|---------------------------|--------------|-------------|-----------|----------|
| Sist sjekket:             | 13.04.2026   |             |           |          |
| Aktsomhetsområde for flom | Nei          | Ja          |           |          |
| Gjentaksintervall flom    | Nesten aldri | 500-1000 år | 50-200 år | 10-20 år |



### Tegnforklaring

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  Vann / elv                |  Flom - gjentaktsintervall 10-20 år |  Flom - gjentaktsintervall 50-200 år |  Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år |
|  Aktsomhetsområde for flom |  |   |   |

### Beskrivelse

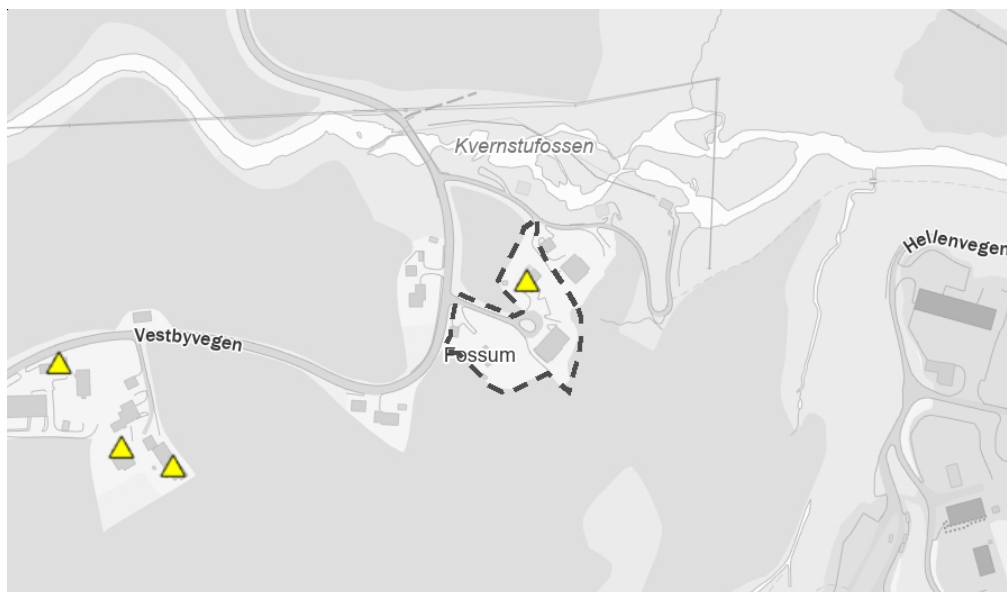
Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

|                                |            |    |
|--------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket:                  | 13.04.2026 |    |
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei        | Ja |
| Meldepliktige bygg             | Nei        | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg              | Nei        | Ja |



### Tegnforklaring

▲ Ruin eller fjernet objekt   
 ▲ Annet SEFRAK-bygg   
 ▲ Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

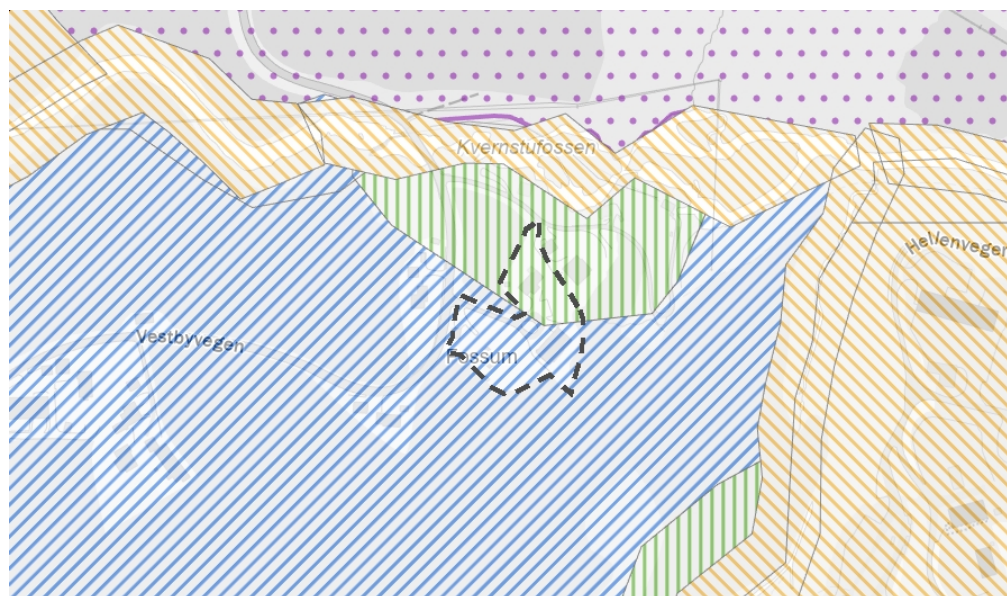
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.






Kilde: Riksantikvaren

## Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 13.04.2026 |                 |          |                |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktsomhetsområde |
|--|--|--|--|--|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

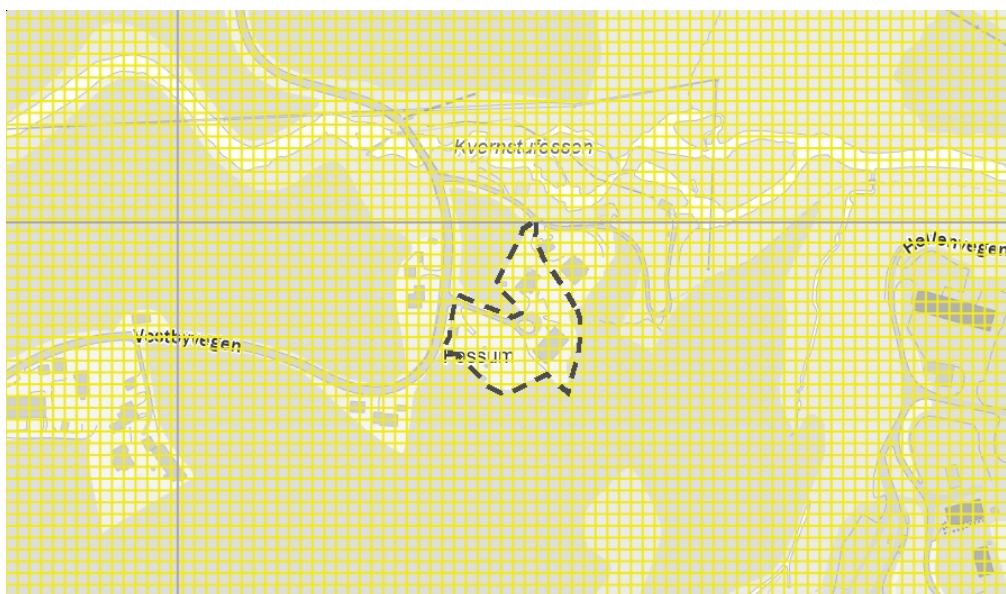
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

|   |                   |                           |               |                      |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b> | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

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

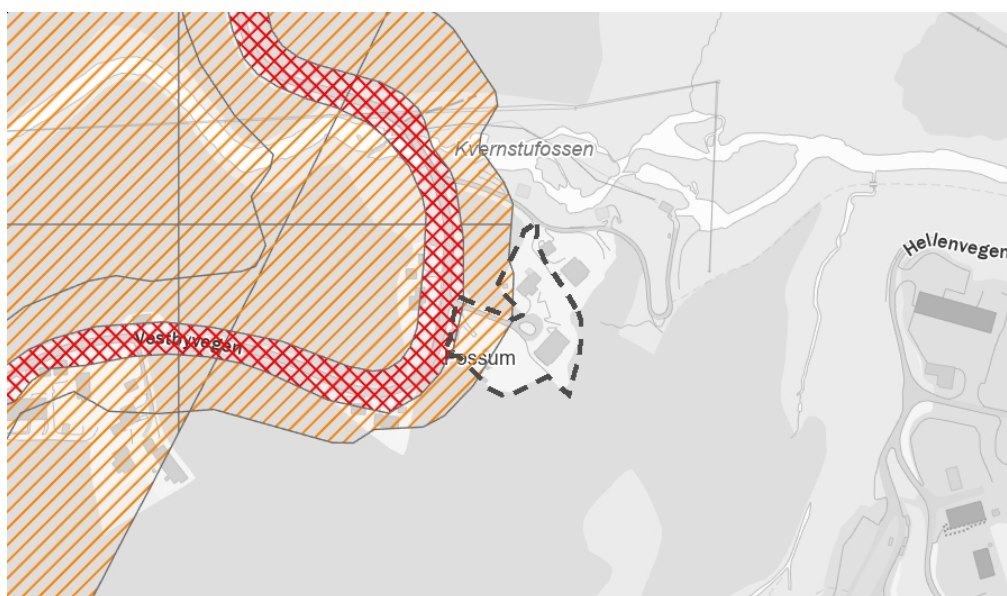
### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 22.12.2025 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring

|  |  |
|--|--|
|  Gul støysone |  Rød støysone |
|--|--|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det framrådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Nabolagsprofil

Vestbyvegen 25

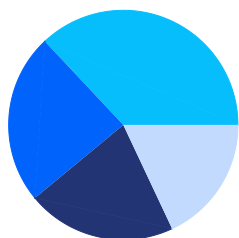
## Offentlig transport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 🚶 Vestby                        | 17 min 🚶 |
| Linje 400, 400E, 410            | 1.5 km   |
| 🚶 Ask terminal                  | 4 min 🚶  |
| Linje 400, 400E, 400N, 405, 410 | 2.7 km   |
| 🚶 Kløfta stasjon                | 12 min 🚶 |
| Linje R13, R13x                 | 9.8 km   |
| ✈️ Oslo Gardermoen              | 22 min 🚶 |

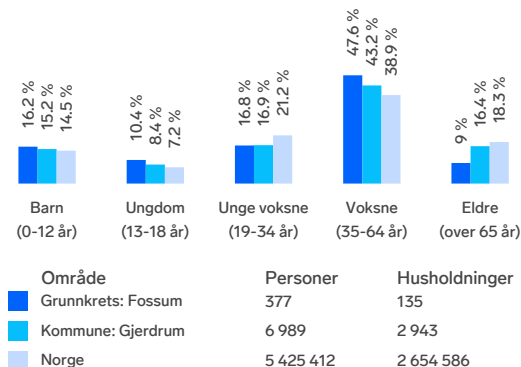
## Skoler

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Veståsen skole (1-7 kl.)         | 4 min 🚶  |
| 298 elever, 14 klasser           | 2.8 km   |
| Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)    | 5 min 🚶  |
| 270 elever, 14 klasser           | 3 km     |
| Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) | 3 min 🚶  |
| 289 elever, 12 klasser           | 2.6 km   |
| Jessheim videregående skole      | 18 min 🚶 |
| 1150 elever, 63 klasser          | 16.6 km  |
| Nannestad videregående skole     | 19 min 🚶 |
| 950 elever                       | 19 km    |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Gjerdrum barnehage (0-5 år)        | 3 min 🚶 |
| 88 barn                            | 2.6 km  |
| Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) | 4 min 🚶 |
| 34 barn                            | 2.7 km  |
| Grønland barnehage (1-6 år)        | 5 min 🚶 |
| 57 barn                            | 3 km    |

## Dagligvare

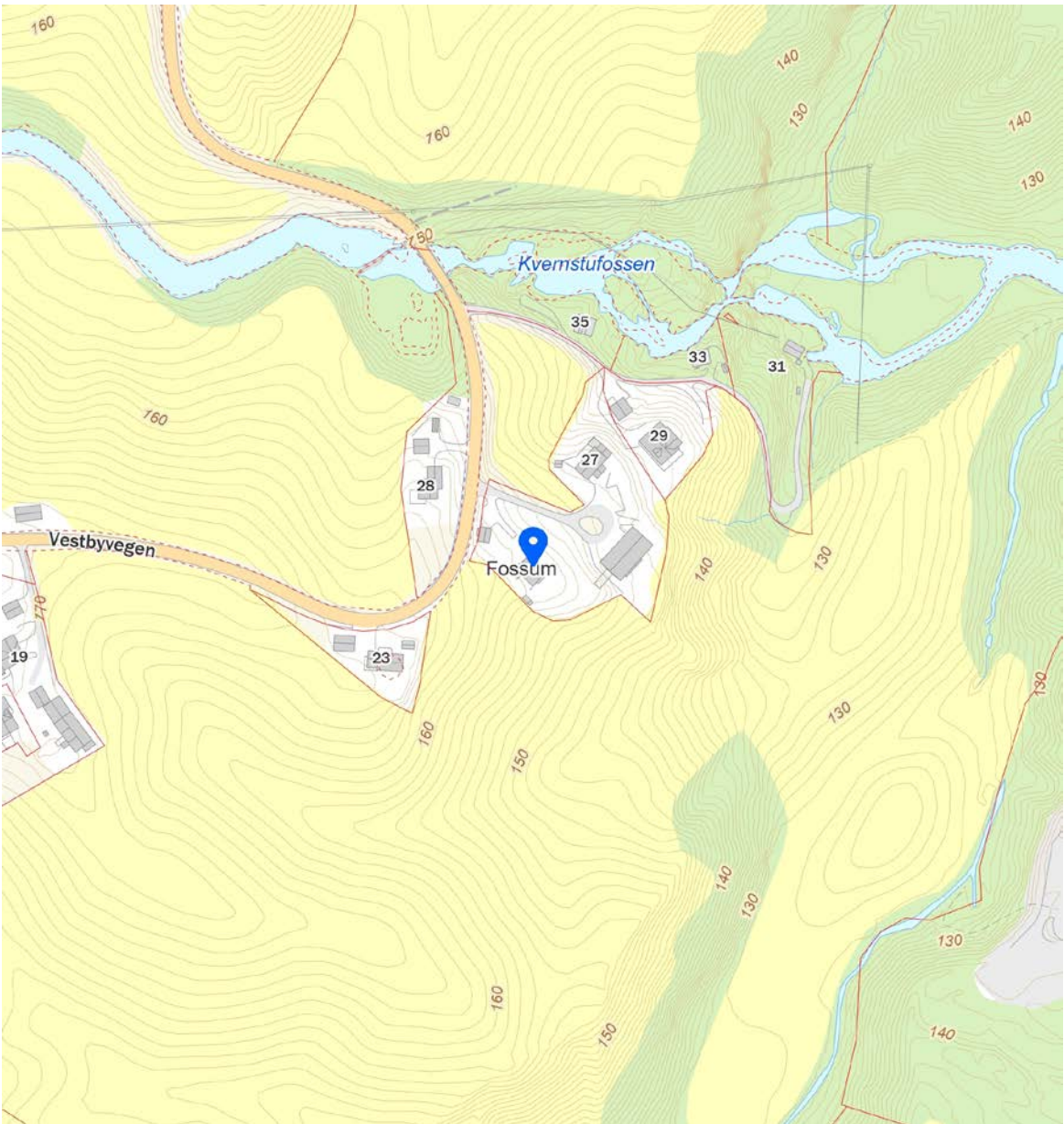
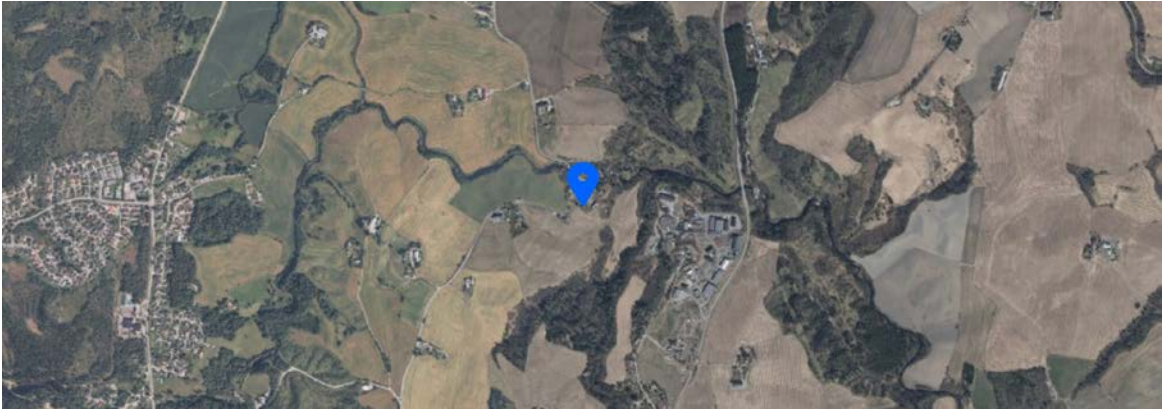
|                     |         |
|---------------------|---------|
| Coop Extra Gjerdrum | 4 min 🚶 |
| PostNord            | 2.9 km  |
| Rema 1000 Ask       | 5 min 🚶 |
| Post i butikk       | 2.9 km  |

## Sport

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| 🏀 Leirdalen nærmiljøanlegg - Balløkke | 21 min 🚶 |
| Ballspill                             | 1.9 km   |
| 🏠 Gjerdrumshallen                     | 4 min 🚶  |
| Aktivitetshall                        | 2.6 km   |
| 🏃 Gjerdrum Fysioterapi og Trening     | 4 min 🚶  |
| 🏃 SPREK Gjerdrum                      | 5 min 🚶  |



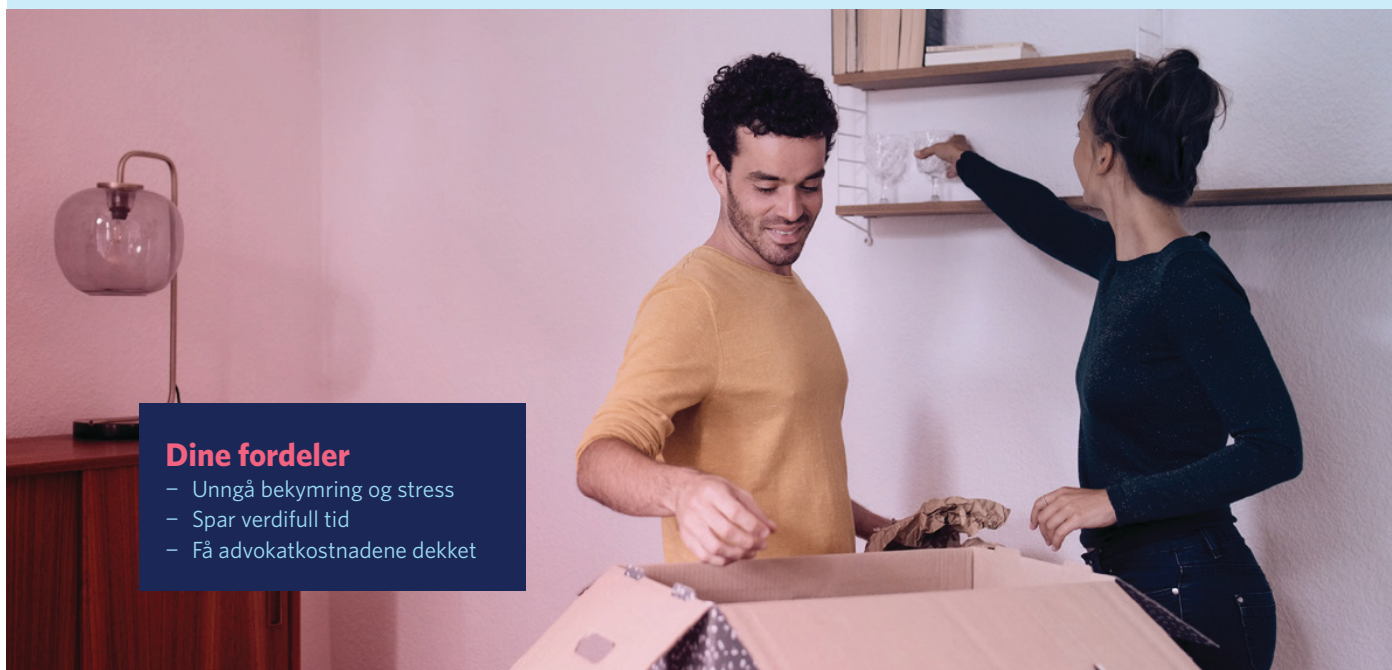
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



**Line Stuve**  
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no  
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Line Stuve  
line.stuve@emera.no  
482 42 798

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

|   |                           |      |
|---|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden  |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:  |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:  |                           | Kr.  |
| TOTALT:   |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)  |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:  |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):  |                           |      |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| NAVN:                            | NAVN:   |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:   |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:  |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:   |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:  |
| E-POST:                          | E-POST:   |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:   |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:   |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING