

KLØFTA

Stasjonsvegen 7A

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 4 690 000,-	3
OMKOSTNING KJØPER	ETASJE
118 340,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
4 808 340,-	1951
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
123/142 kvm	E - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	605.1 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

+47 951 51 983

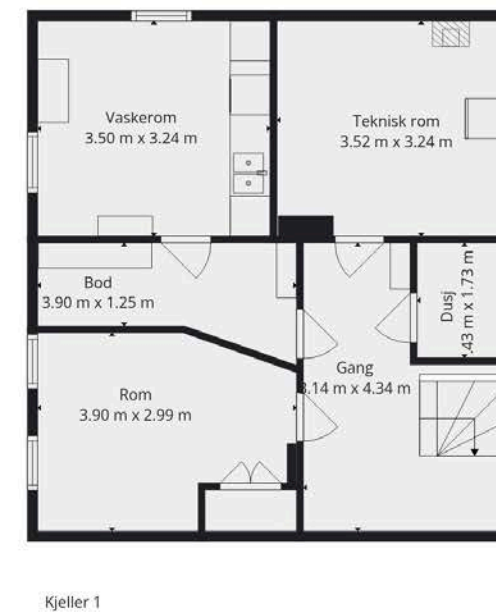
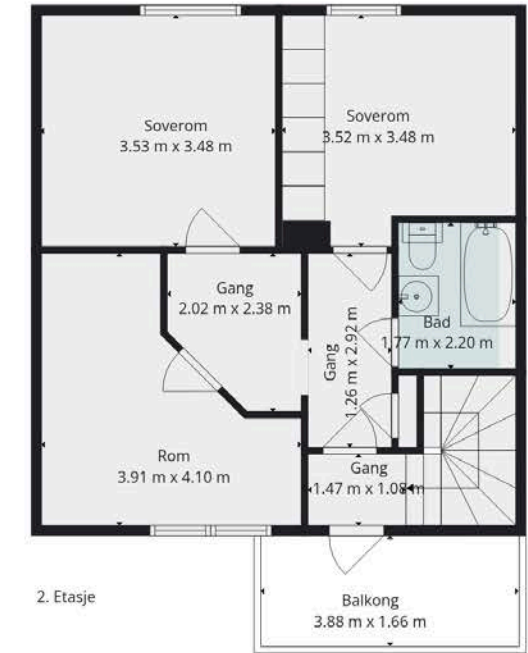
Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.

Enebolig m/ moderniseringsbehov og svært sentral beliggenhet| 3 soverom og 2 bad| Flat og solrik tomt |Garasje og carport

Emera Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Stasjonsvegen 7A på Kløfta. En klassisk enebolig fra 1951, beliggende svært sentralt og med kort vei til det meste. Her får du en sjelden mulighet til å sikre deg en bolig i et veletablert boligområde i sentrum og muligheter for å skape ditt helt eget drømmehjem. Boligen bærer preg av sin tid og trenger oppgraderinger, noe som gjør dette til et ideelt prosjekt for deg som er nevenyttig, kreativ og ønsker å sette ditt eget preg på både stil og løsninger. Her kan du bevare sjarmen fra byggeåret, modernisere etter egne ønsker – eller kombinere gammelt og nytt på en spennende måte.

Dette er en bolig for deg som ser potensial der andre ser arbeid – og som drømmer om å skape noe helt eget i sentrale omgivelser!

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















STASJONSVEGEN 7A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 690 000

Omkostning kjøper

4 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

117 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

118 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

137 240 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 808 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 827 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 808 340

Kommunale avgifter

Kr 25 838 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, hus-/innboforsikring, innvendig og utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett, alarm.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på eiendommen. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktivt og sentral beliggenhet på Kløfta i Ullensaker kommune. Her får du en trygg og stille tilværelse, samtidig som du har alt du måtte trenge i nærheten. Fra boligen har du gangavstand til barnehager og skoler, dagligvarebutikker og Kløftas lokale kjøpesenter. Beliggenheten er også midt i blinken for deg som pendler. Her har du Kløfta stasjon like i nærheten, som byr på et svært godt kollektivtilbud.

En kort spasertur unna finner du Romerikssenteret, med flere ulike dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 og Meny, vinmonopol og en hyggelig café. Kløfta sentrum byr også på flere hyggelige lokale spisesteder! Kjører du enda 10 minutter inn til Jessheim sentrum, eller tar toget direkte, finner du et svært bredt utvalg av butikker og tjenester på Jessheim Storsenter.

Kløfta kan også by på et bredt tilbud av sport- og

fritidsaktiviteter. Her finner du blant annet Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa. Hiltonskogen er et av de mest besøkte tuområdene med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. Det finnes i tillegg merkede turløyper i Åsmarka og populær badeplass ved Stordammen på Borgen.

Som nevnt, er det meget gode pendlermuligheter fra Kløfta stasjon, som ligger 2-3 minutters gangtur fra eiendommen. Fra Kløfta går toget inn til Oslo og Lillestrøm to ganger i timer, og bruker knappe 30 minutter inn til Oslo S. Det er også kun 15 minutters kjøretur til Oslo Lufthavn. Om ønskelig, går det også hyppig buss fra stasjonen. Her har du alle muligheter åpne!

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort avstand til Kløfta tog- og busstasjon.

Lokaltoget L13 mot Dal og Drammen går to ganger i timen.

Intercity har en avgang på morgenen som tar det til Oslo på 15 minutter.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Eiendommen sokner til Bakke-Vesong skolekrets. For ytterligere informasjon, se kommunens hjemmesider: www.ullensaker.kommune.no

Parkering

Parkering på egen eiendom. Det er enkelgarasje, carport og biloppstillingsplasser.

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: 605.1 m²

Eiendommen har en flat tomt med grøntarealer, diverse beplantning og gruset gårds plass.

Matrikelbrev fra kommunen er vedlagt salgsopp-gaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt innflytningsattest for Gjersheim, gbnr. 29/208 datert 6/1-1956. Det fremgår av innflytningsattesten at følgende arbeider gjenstår:
- Oppsetting av avtrekkskanal fra bryggerhus in til luftpipe. Innredning av bad.
Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli utstedt.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor

ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

I originale bygningstegninger fra kommune fremkommer det at i 1.etasje er det godkjent «gang», «kjøkken», «soverom» og «stue»
Stuen har blitt omgjort til 2 soverom. Det er endring fra hoveddel til hoveddel og ikke søknadspliktig.
Soverom på bygnignstegninger har blitt omgjort til stue. Det er endring fra hoveddel til hoveddel og ikke søknadspliktig.

Det er gjort tilbygg på eiendommen 1962 i 1.etg som er byggemeldt til kommune. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tiltaket. Delen som er tilbygg brukes i dag som vindfang, mellomlang / innredet rom og bad.

I originale bygningstegninger fra kommune fremkommer det at i 2.etasje, er rommene godkjent «kjøkken», «soverom», «stue» og et rom som er "utydelig merket». Det er ikke lesbart for megler eller kommune.

Kjøkken har blitt omgjort til soverom. Det er endring fra hoveddel til hoveddel og ikke søknadspliktig.
Stue har blitt omgjort til soverom. Det er endring fra

hoveddel til hoveddel og ikke søknadspliktig.

Rom på tegninger som er vanskelig å tyde er i dag, "bad". Det antas også at dette samsvarer med original bygningstegninger. Megler har vært i kontakt med Ullensaker kommune dato: 21.01.2026 som ikke har bedre versjoner. Megler er ikke kjent med om dette faktisk er godkjent som bad.

I originale bygningstegninger fra kommune fremkommer det at kjelleretasjen er godkjent med bod, tørkerom, vaskerom, to matboder og wc. Arealet i kjelleren er ikke godkjent til varig opphold. Det samsvarer med dagens bruk.

Det er gjort fasadeendringer uten at dette er meldt til kommunen: utgang fra gang i 2.etasje til balkong. Det er laget terrasse på fremsiden av boligen. Tilbygget fremgår på situasjonskart 23.05.62.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Innhold

1.etasje: Vindfang, gang, gang2, kjøkken, stue, 2 soverom, bad
2.etasje: Trappegang, gang, bad, 3 soverom
Kjeller: Gang, vaskerom, våtrom, bod, bod 2, teknisk rom

Areal

BRA - i: 123 m²
BRA - e: 19 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 142 m²

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 bodar.

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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, trapperom, gang, soverom, stue, kjøkken, bad, soverom 2, gang 2

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 48 m² Trapperom, gang, soverom, soverom, soverom 3, bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 178 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak),

betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Kjelleretasjen har gulvareal på 52 m². Innvendig romhøyde fra 1,85 til 1,91 meter. Grunnet arealer hovedsakelig under 1,90 meter er det vurdert som ikke måleverdig.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

2.etg/loft: Innvendig romhøyde på fra 2,34 til 1,15 meter.

Etasjeplan med skråtak.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde fra 1,85 til 1,91 meter. Grunnet arealer hovedsakelig under 1,90 meter er det vurdert som ikke måleverdig.

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Skader på anlegget må utbedres.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak for utbedring eller utskifting bør iverksettes for å forhindre lekkasjer og påfølgende

fuktskader i bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige rørbrudd, lekkasjer og omfattende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2.etg/Loftetasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, nytt tettesjikt/membran, samt oppgradering av overflater og innredning, for å sikre at rommet tilfredsstillt dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på materialer og sluk medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt uforutsette kostnader ved eventuelle lekkasjer.

Inntil oppgradering er utført, bør direkte vannbelastning på gulv unngås, for eksempel ved bruk av badekar eller dusjkabinett, for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet med utskifting av sluk, nytt tettesjikt/membran, samt oppgradering av overflater og innredning for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på konstruksjoner medfører økt risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales inntil utbedring er foretatt for å redusere

risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis synlig malingsflass og avvik på overflatebehandlingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Undertaket er misfarget.

Uisolert loftsluke.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør på baksiden av boligen er ikke en isolert dør.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Synlige overflateriss og manglende tapet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Avstand fra pipe til brennbart er ikke tilfredsstillende.
- Synlig tegn til at pipeløp svetter ved firing og er noe utett.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det ble indikert variable fuktverdeier på nedre del av grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder og kommende behov for utskiftinger.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist variable fuktverdier på nedre del av vegg.

Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Synlig elde og slitasje der utskiftinger er påregnelig.

Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Helse, Miljø og Sikkerhet

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

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

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Koketopp

- Stekeovn

- Oppvaskmaskin

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

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: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Ny luft til vann varme og varmtvannstank. Arbeid utført av Varm og Bad.

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

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. Nytt sikringskap, arbeid utført av Sørums Elektriske.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei.

Er tanken plombert?

Svar: Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Mangler ferdigattest pga byggeår før 1998.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bebyggelsen

Hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

Byggemåte

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i sparesteinsmur e.l og støpt såle i betong.

Det var snødekket taktekke på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løssøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra 1985 og byggeår. Det ble ved befaringsdag ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra ca. 2000 tallet. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt og lakkert ytterdører fra byggeår og eldre årstall. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Terrasse med utgang fra gang i 2.etg. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrasse i front av boligen. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige konstruksjoner og trapper var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Innvendig:

Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad.

Gulv: Eikeparkett, tregulv og beleg. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige

takoverflater. Eldre

standard der oppussing generelt er påregnelig.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende

selvbærende

plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe

avvik på gulv

ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk

i gulv ble

registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt

funksjon uten

konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Øvrig informasjon

Adresse

Stasjonsvegen 7A, 2040 KLØFTA

Gnr. 29, bnr. 208, ideell andel 1/1 i Ullensaker kommune.

Selger

Lindeberg Eiendom AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 33917412

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Luft-til-vann varmepumpe.

Gulvvarme bad i 1.etasje.

Eiendommen har en nedgravd oljetank med ukjent alder. Fra 1. januar 2020 ble det innført et forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger. Eventuell fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

Regulerings og arealplaner

Store deler av eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse med feltbenevnelse B2, plan-id: 184, vedtatt 28.04.1997. Resterende del følger «Del av Ihlevegen & Kongsvingervegen m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt 29.06.1992. Avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse, nåværende vedtatt 23.03.2021.

Tinglyste heftelser

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

3209/29/208:

04.10.1951 - Dokumentnr: 2893 - Rettigheter iflg. skjøte Forbud mot næringsvirksomhet - Av tinglyst erklæring fremkommer det følgende: Det kan ikke bedrives næringsvirksomhet på eiendommen.

13.01.2026 - Dokumentnr: 42095 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS

Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

10.01.1951 - Dokumentnr: 46 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:29

29.09.2016 - Dokumentnr: 886646 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1091

- Av tinglyst erklæring fremgår det følgende: gbnr. 29/208 skilte ut tomt i bakkant av eiendommen som har fått gbnr. 29/1091.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1202618 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:208

01.01.2024 - Dokumentnr: 189892 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:208

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 er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Eiendommen selges uten utleiedel/

hybel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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>.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

NB! Eiendommen vil ikke ytterligere ryddes eller

rengjøres før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/

feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

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://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

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

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som

den er», noe som kan være av verdi for selger. Det

understrekkes 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 uoppfordret 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 for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 49 900,00

Tilrettelegging: kr 16 000,00

Markedspakke: kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 4 245,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 695,00 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

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

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

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no
Tlf: 951 51 983

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

07.05.2026

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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.

Nabolagsprofil

Stasjonsvegen 7A

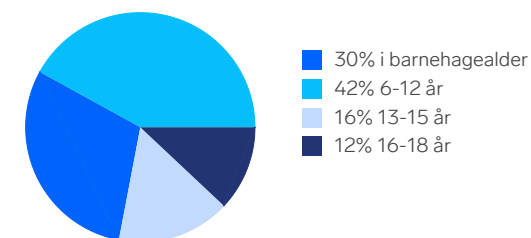
Offentlig transport

🚶 Ekko Linje 436, 460	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Kløfta stasjon Buss, tog	3 min 🚶 0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	12 min 🚶

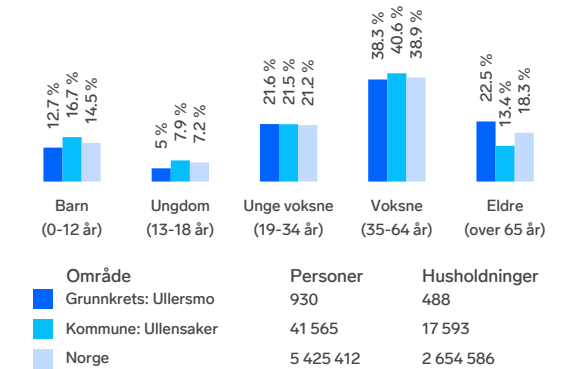
Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	11 min 🚶 1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 🚶 9.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	3 min 🚶 0.3 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	11 min 🚶 1 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 🚶 1 km

Dagligvare

Kiwi Kløfta PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km

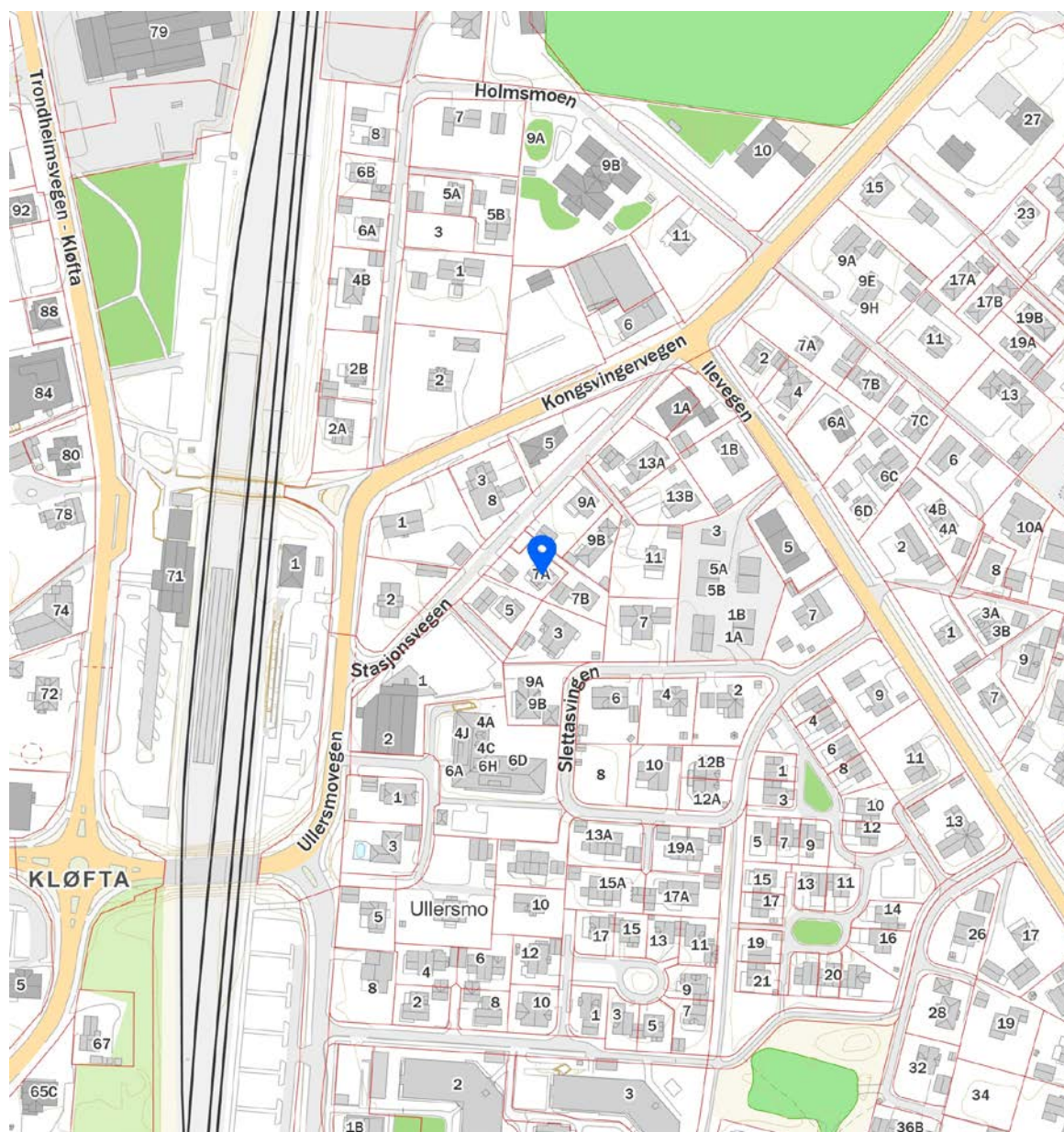
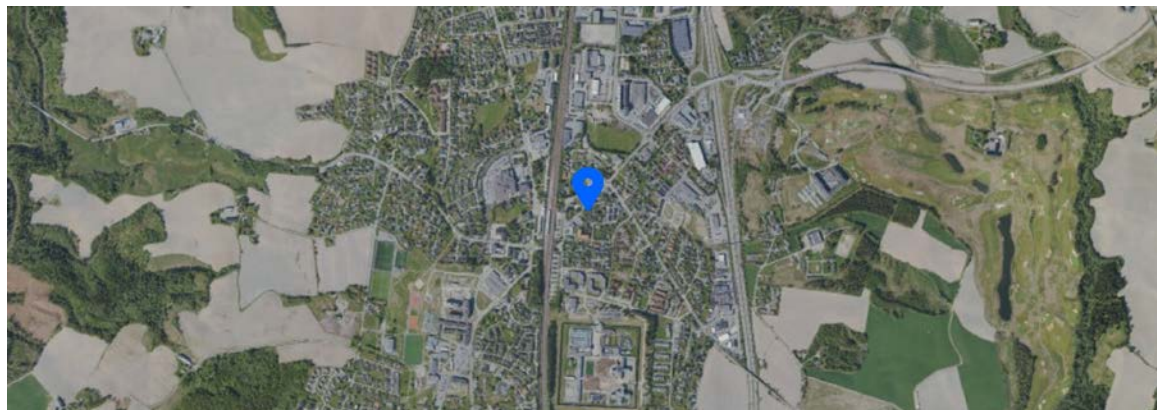
Sport


🏃 Kløfta stadion Ballspill, fotball	5 min 🚶 0.4 km
🏃 Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	12 min 🚶 1 km
🏃 Nemus Fysio	5 min 🚶
🏃 Sportica Kløfta	6 min 🚶

FINN 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

STASJONSVEGEN 7A

VEDLEGG



 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260007	
Selger 1 navn	
John Martin Brennsund	
Gateadresse	
Stasjonsvegen 7A	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
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?	
Ar	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33917412

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: JMB

1

Document reference: 04260007

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja

Initialer selger: JMB

2

Document reference: 04260007

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Mangler ferdigattest pga byggeår før 1998.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 04260007

Initialer selger: JMB

3

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260007

Initialer selger: JMB





4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
john martin Brennsund	5988df3abfbd85020a9df 0a9cb3dc6e5826baf88	19.01.2026 08:53:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260007

- 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

-  Enebolig
-  Stasjonsvegen 7 A, 2040 KLØFTA
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 29, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 Rapportdato: 22.01.2026 Oppdragsnr.: 19291-2347 Referansenummer: QL9998

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Oppdragsnr.: 19291-2347

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 2 av 29

Stasjonsvegen 7 A, 2040 KLØFTA
Gnr 29 - Bnr 208
3209 ULLENSAKER

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19291-2347

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 3 av 29



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1951 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt NS 3600. Ingen var tilstede på befaringsdagen. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt/restaurering der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Underliggende avvik utover nevnte beskrivelser og vurderinger kan ikke utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i sparesteinsmur e.l og støpt såle i betong.

Det var snødekket taktekk på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekk ved bortfall av snø.

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekk ved bortfall av snø.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra 1985 og byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av

eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra ca. 2000 tallet. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt og lakkert ytterdører fra byggeår og eldre årstall. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Terrasse med utgang fra gang i 2.etg. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Terrasse i front av boligen. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Utvendige konstruksjoner og trapper var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad. Gulv: Eikeparkett, tregulv og beleg. Belegg på bad. Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Eldre standard der oppussing generelt er påregnelig.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivevesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Fritt eksponerte vegger fra byggeår med synlige fuktflekker og stedvis saltutslag som indikerer tidligere aktivitet. Fuktaktivitet på denne type konstruksjon og oppbygning er ikke uvanlig sett opp mot byggeår der vegger ikke må innredes før ny drenering er opparbeidet. Variable fuktverdier ble indikert på nedre del av grunnmur.

Kryprom under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget inngangsparti. Det ble ikke foretatt fuktmålinger grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Kryprom er en risikokonstruksjon i seg selv.

Malte tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte profilerte og slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Loft: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og våtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

1. Etg: Eldre bad. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid er utgått. Elektrisk ventil. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speilskap og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappeløp.

Kjeller: Eldre bad. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser og malte flater. Dusjbatteri på vegg. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Påvist variable fuktverdier på nedre del av vegg.

Kjeller: Eldre vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betonggulv og fliser på vegg. Opplegg til vaskemaskin. Skapinnredning med utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrrert oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand dog noe bruksslitasje, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberør samt røropplegg til sentralfyr og eldre sentralfyrrovn. Med tanke på alder og materialvalg ansees røropplegg som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Bygård med naturlig ventilasjon dog med begrenset luftgjennomstrømming. Flere veggventiler/ventilspalter og spalter på innvendige dører bør opparbeides. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides, men må foretas i fellesskap med øvrige seksjoner.

Luft-til-vann varmpumpen konsentrerer varmeenergien i kald uteluft, slik at varmen kan brukes til å varme opp vann til radiatorer, vannbåren gulvvarme eller til å forvarme tappevannet. Denne typen varmpumpe er beregnet vannbårent varmesystem i boligen. Alder og tiltenkt funksjon legges til grunn for vurderingen. Varmepumpe fra ca. 2017 iht. eiers opplysninger.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2. etg. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forekkes med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Grunnmur: Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen



Beskrivelse av eiendommen

som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevet grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1951. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1951. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Det er ukjent om det er nedgravet tank på tomten og bør nærmere undersøkes. Synlig påfyllingsrør ble registrert på utsiden av bolige. Evt. fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

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

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er laget 2 soverom i 1.etg fra det som opprinnelig er registrert som en stue. Kjelleretasje er også noe fravikende dagens bruk der badet ikke er registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

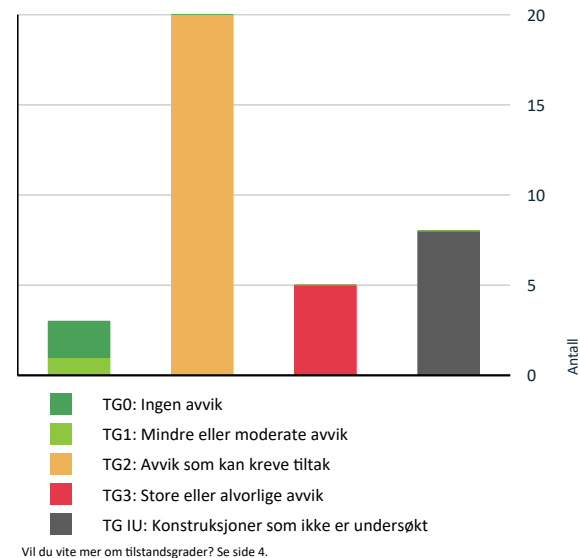
Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Garasje

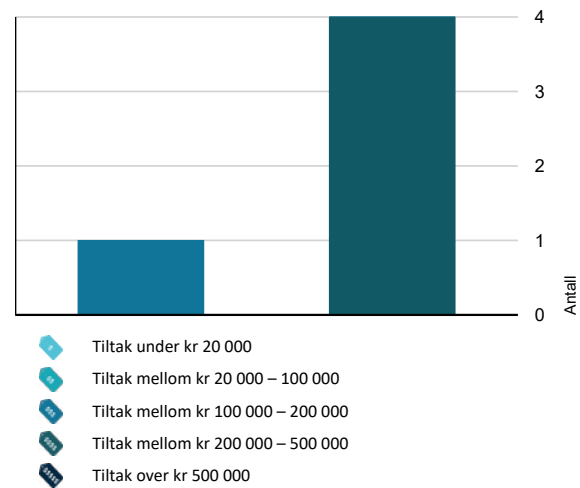
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etg/Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Nedgravet tank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er fortiden ikke bebodd.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av elde og slitasje. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

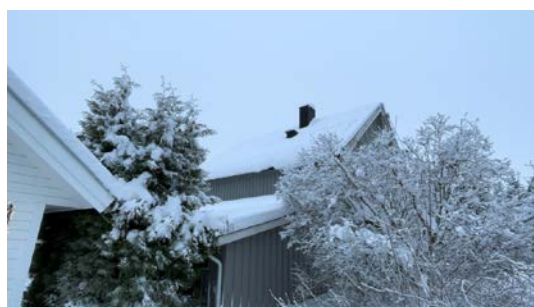
Det var snødekket taktekke på befaringdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

Nedløp og beslag

Det var snødekket renner og beslag på befaringdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis synlig malingsflass og avvik på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Kommende overflatebehandling er påregnelig på sikt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Uisolert loftsluke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

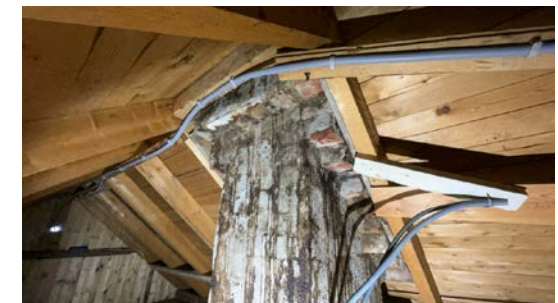
Ny isolert loftsluke bør monteres da det forårsaker luftlekkasjer, kondensskader m.m. Kommende lokale utskiftninger av konstruksjoner kan ikke utelukkes på sikt. Minimalt med lufting av takkonstruksjon kan føre til kondensproblem over tid på vinterhalvåret med økt varmebelastning og videre skader på undertak og sperrer, men har dog vært fungerende siden byggeår. Kommende behov for lokale utbedringer med evt. påfølgende kostnader tilfaller ny eier. Varmepumpe i loftetasjen bør ikke monteres da dette kan føre til økt kondensproblematikk.



Generell besiktigelse.



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt pipeløp.

Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1985 og byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra ca. 2000 tallet. Dør framstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører - 2

Malt og lakkert ytterdører fra byggeår og eldre årstall. Ytterdører framstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør på baksiden av boligen er ikke en isolert dør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Uisolerte ytterdør mot kald sone bør skiftes ut.

TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra gang i 2.etg. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekket konstruksjoner.



Snødekket konstruksjoner.

TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i front av boligen. Konstruksjoner ble ikke målt opp eller vurdert grunnet snødekket konstruksjoner og manglende tilkomst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekket konstruksjoner.

TG IJ Utvendige trapper

Utvendige konstruksjoner og trapper var snødekket på befaringdagen og er ikke vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Snødekket konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad.
Gulv: Eikeparkett, tregulv og beleg. Belegg på bad.
Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Eldre standard der oppussing generelt er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Synlige overflateriss og manglende tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avstand fra pipe til brennbart er ikke tilfredsstillende. Synlig tegn til at pipeløp svetter ved fyring og er noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Synlig tegn til at pipeløp svetter ved fyring og er noe utett.



Tapet over pipeløp bør fjernes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fritt eksponerte vegger fra byggeår med synlige fuktflekker og stedvis saltutslag som indikerer tidligere aktivitet. Fukttaktivitet på denne type konstruksjon og oppbygning er ikke uvanlig sett opp mot byggeår der vegger ikke må innredes før ny drenering er opparbeidet. Variable fuktverdier ble indikert på nedre del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det ble indikert variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater i kjeller må ikke innredet før ny drenering er etablert samt konstruksjoner er tørket ut. Ingen umiddelbar fare for øvrig om konstruksjonen står slik som den er i dag, men det bør ikke lagres løsøre direkte på gulv eller mot vegger.



Påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.



Påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.

TG 1U Kryp kjeller

Kryprom under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget inngangsparti. Det ble ikke foretatt fuktmålinger grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Kryprom er en risikokonstruksjon i seg selv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

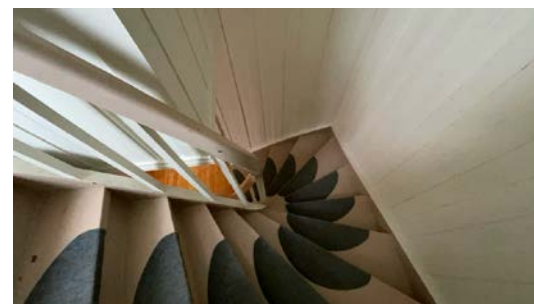
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes utbedring eller vedlikehold av trappen for å redusere slitasje og opprettholde sikker bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fallskader.



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte og slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2.ETG/LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Loft: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og våtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, nytt tettesjikt/membran, samt oppgradering av overflater og innredning, for å sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på materialer og sluk medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt uforutsette kostnader ved eventuelle lekkasjer.

Inntil oppgradering er utført, bør direkte vannbelastning på gulv unngås, for eksempel ved bruk av badekar eller dusjkabinett, for å redusere risikoen for vannskader.

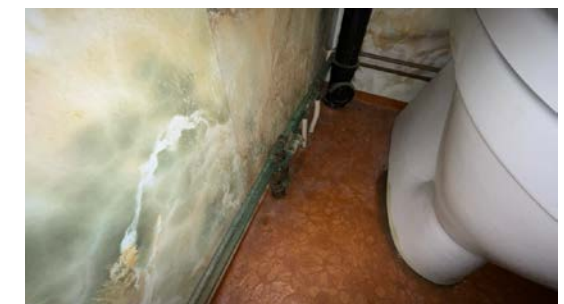
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Utette rørgjennomganger.



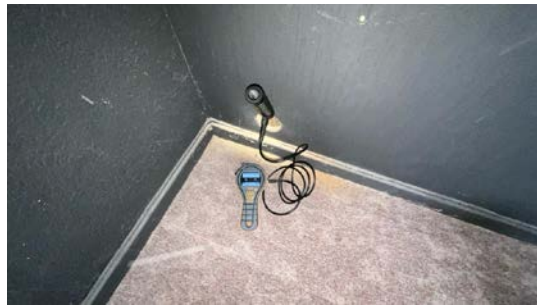
Utette rørgjennomganger.

2.ETG/LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

1. Etg: Eldre bad. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid er utgått. Elektrisk ventil. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speilskap og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet med utskifting av sluk, nytt tettesjikt/membran, samt oppgradering av overflater og innredning for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på konstruksjoner medfører økt risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales inntil utbedring er foretatt for å redusere risikoen for vannskader.

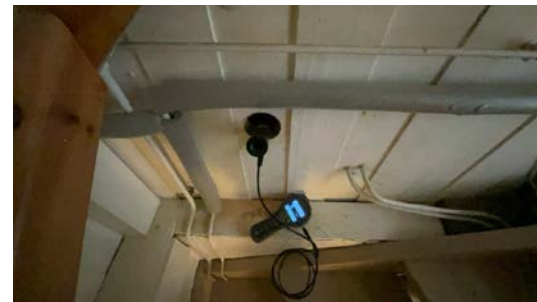
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappeløp.



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kjeller: Eldre bad. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser og malte flater. Dusjbatteri på vegg. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av badet, inkludert utskifting av sluk, nytt tettesjikt/membran, samt oppgradering av overflater og innredning for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på materialer og sluk medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet. Det anbefales å benytte dusjkabinett inntil oppgradering er utført, for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskeromets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betonggulv og fliser på vegg. Opplegg til vaskemaskin. Skapinnredning med utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres full oppgradering av vaskerommet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

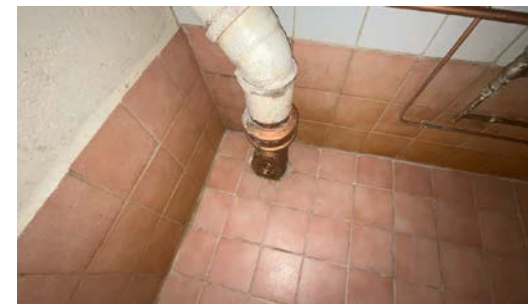
Manglende dokumentasjon og utgått levetid på eksisterende løsninger medfører usikkerhet rundt tilstand og økt fare for vannskader, noe som kan gi betydelige utbedringskostnader.

Direkte vannbelastning på gulv bør unngås inntil oppgradering er utført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Utette rørgjennomføringer.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Påvist variable fuktverdier på nedre del av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist variable fuktverdier på nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de variable fuktverdiene på nedre del av vegg. Vedvarende fukt kan over tid føre til skader på konstruksjonen, som råte, sopp eller redusert bæreevne.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist variable fuktverdier på nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de variable fuktverdiene på nedre del av vegg. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det over tid oppstå skader på konstruksjonen som følge av fukt, med risiko for sopp- og råteutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1.etg: kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatter. Integrert oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand dog noe bruksslitasje, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder og kommende behov for utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkenventilatoren grunnet alder, for å unngå redusert funksjon eller plutselig svikt i avtrekksystemet. Manglende tiltak kan medføre dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg av eldre kobberør samt røropplegg til sentralfyr og eldre sentralfyrøvrer. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 3 Avløpsrør

Hovedanlegget er fra byggeår og av soillør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skader på anlegget må utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak for utbedring eller utskifting bør iverksettes for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige rørbrudd, lekkasjer og omfattende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlige rustskader.

TG 2 Ventilasjon

Bolig med naturlig ventilasjon dog med begrenset luftgjennomstrømning. Flere veggventiler/ventilspalter og spalter på innvendige dører bør opparbeides. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides, men må foretas i fellesskap med øvrige seksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-vann varmepumpen konsentrerer varmeenergien i kald uteluft, slik at varmen kan brukes til å varme opp vann til radiatorer, vannbåren gulvvarme eller til å forvarme tappevannet. Denne typen varmepumpe er beregnet vannbårent varmesystem i boligen. Alder og tiltenkt funksjon legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2. etg. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende historikk på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montert nytt sikringsskap med nye automatsikringer i ca. 2017 iht. eiers opplysninger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eier har ikke selv bodd i boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.
7. Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og varierende alder oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevet grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.

TG 1U Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1951. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1951. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre kameraundersøkelse av utvendige avløpsrør for å avdekke eventuell skade eller svekkelse, samt vurdere tilstanden på vannledningene. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller plutselige skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

TG IU Nedgravet tank

Det er ukjent om det er nedgravet tank på tomten og bør nærmere undersøkes. Synlig påfyllingsrør ble registrert på utsiden av bolige. Evt. fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1997

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port. Elektrisk portåpner. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Garasjen er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

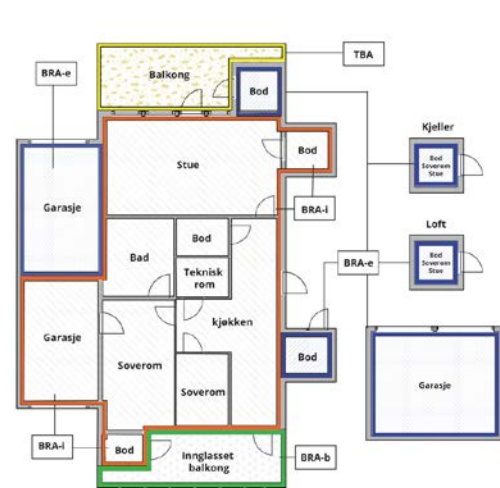
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etg/Loftetasje	48			48			48
1. Etasje	75	3		78			78
Kjelleretasje						52	52
SUM	123	3					
SUM BRA	126						178

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg/Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom, soverom 3, bad		
1. Etasje	Entré, trapperom, gang, soverom, stue, kjøkken, bad, soverom 2, gang 2	Bod	
Kjelleretasje	Bad, teknisk rom, bod, gang, bod 2, vaskerom		

Kommentar

2.etg/loft: Innvendig romhøyde på fra 2,34 til 1,15 meter. Etasjeplan med skråtak.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde fra 1,85 til 1,91 meter. Grunnet arealer hovedsakelig under 1,90 meter er det vurdert som ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er laget 2 soverom i 1.etg fra det som opprinnelig er registrert som en stue. Kjelleretasje er også noe fravikende dagens bruk der badet ikke er registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet sikringskap med nye sikringer og ny varmepumpe iht. eiers opplysninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Arealer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	208		0	605.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stasjonsvegen 7 A

Hjemmelshaver

Lindeberg Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringdagen og er dermed ikke vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	33917412			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL9998>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ambirta

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
8928554 8928554 Nina Skoglund 16.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 208 SNR:

Forespørsel datert: 12.01.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 605,1 m². Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Største delen av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 28.04.1997. og den resterende delen i «Del av Ihlevegen & Kongsvingervegen m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt 29.06.1992.

Endringer:

Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ulensaker.kommune.no
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg-støy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonkartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støvfølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
 Tilknyttet off. vann, men har septik. Skal tilknyttes off. vann og avløp.
 Vannmåler er installert. Vannmåler er ikke installert.
 Eiendommen ligger til offentlig veg. Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 25838,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1951.
Tilbygg byggemeldt 1962.

Garasjet byggemeldt 1997.
Bod er meldt omdisponert til soverom i 1987.

Har ferdigattest Har ikke ferdigattest.
 Har innflytningsattest. Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GJERSHEIM
Etableringsdato: 10.01.1951
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 29 / 208 605,1 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		941964214	LINDEBERG EIENDOM AS		c/o John Arne Brennsund Linna 17 2016 FROGNER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		941964214	LINDEBERG EIENDOM AS		c/o John Arne Brennsund Linna 17 2016 FROGNER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661744	619179		605,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	3209 - 29/208				
							Omnummerert fra:	3033 - 29/208				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3033 - 29/208				
							Omnummerert fra:	0235 - 29/208				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Oppmålingsforretning		21.09.2016	16/3063			Tinglyst		04.10.2016	gjoann		26.09.2016
				56/16			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0235 - 29/208		-670		
							Mottaker	0235 - 29/1091		670		
							Berørt	0235 - 29/145		0		
							Berørt	0235 - 29/148		0		
							Berørt	0235 - 29/149		0		
							Berørt	0235 - 29/242		0		
							Berørt	0235 - 29/243		0		
							Berørt	0235 - 29/680		0		
							Berørt	0235 - 29/709		0		
Skylddeling			10.01.1951				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0235 - 29/29		-1502		
							Mottaker	0235 - 29/208		1502		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Nettadresse (URL)					
Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.09.2016				gjoann 26.09.2016
Oppmålingsforretning	16/3063	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0235 - 29/145	0	
	56/16	Berørt	0235 - 29/148	0	
		Berørt	0235 - 29/149	0	
		Berørt	0235 - 29/208	0	
		Berørt	0235 - 29/242	0	
		Berørt	0235 - 29/243	0	
		Berørt	0235 - 29/680	0	
		Berørt	0235 - 29/709	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Stasjonsvegen	11800	7A	Grunnkrets: 0113 Ullersmo	Nei
				Stemmekrets: 1 Åreppen	
				Kirkesokn: 02070101 Ullensaker	
				Postnr.område: 2040 KLØFTA	
				Tettsted: 651 Kløfta	
				EUREF89 UTM Sone 32	
				6661747 619187	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 15 350 474	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		14.08.1997
Nord: 6661746 Øst: 619171	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		14.09.1997
Bygningsendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			14.10.1997
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk					Ferdigattest:
Energikilder:					
Oppvarming:					

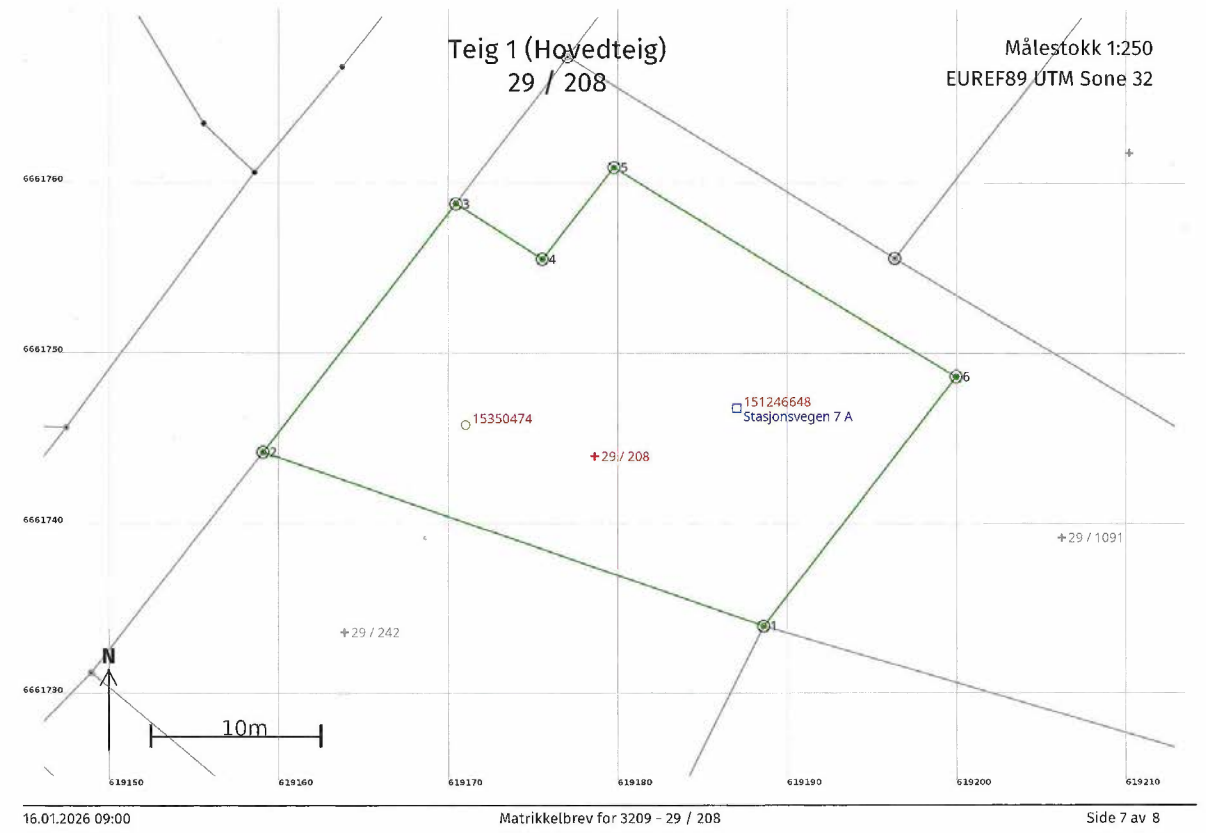
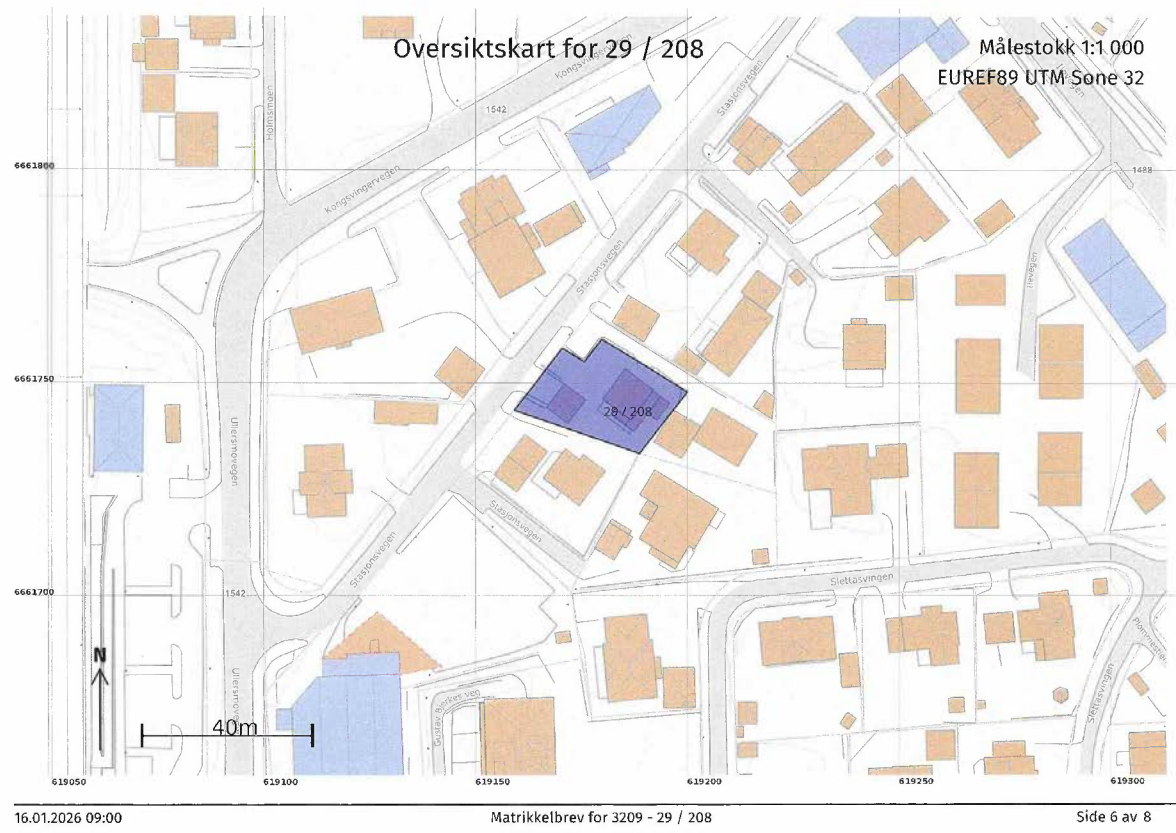
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet								
			0	0		0	0	29/208

Bygningsnr: 151 246 648	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	184	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6661747 Øst: 619187	Bruksareal totalt:	184	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11800 Stasjonsvegen 7 A	H0101	Bolig	184	0	Kjøkken	1	1	29/208



KO/SR

6/1-1956.

Herr postmester K. Gjertsen,
K l ø f t a.

Innflyttingsattest for Gjersheim, gr.nr. 29, br.nr. 208, Kløfta.

Efter kontroll den 5. januar 1956 meddeles herved innflyttingsattest for nevnte bygg.

Følgende arbeider gjenstår : Oppsetting av avtrekkskanal fra bryggerhus inn til luftpipe. Innreining av bad.

Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli utstedt.

Gjenpart sendt til ansvarshavende bygmester Asbjørn Westlie.

Ingeniørkontoret, Jessheim.
Kommuneingeniøren i Ullensaker

Stempelmerke
Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STEENBERGEN 7% Oslo
Enerett 9-50

Avskrift av
dagbok nr. 2893/10-51-4/10
A 55

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kløfta Samvirkelag, Kløfta.

født 1919.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Her. Karl Gjertsen, Kløfta

født 13/9 - 1914.
(Datum og årstall)

av
minn vår eiendom Ullersborg Gr. 29 Br. 29.

g.nr. br.nr. av skyld mk. 0,02 i Ullensaker. herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1800,00 - Attehundrede kroner
som er avgjort på omforenet måte.

Betalt ko nt ant.

Gjerdeplikt mod sælgerens eiendomm påviler kjøper og
sælger med en halvpart på hver.

På parsellen " Gjertsheim " gr. 29 br. 208, kann ikke
drives Handelsvirksomhet hvortil kræves Handelsbrev.



Adresse Stasjonsvegen 7A, 2040 KLØFTA	
Dato for energimerking 23.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-249667
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151246648
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 208
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
303,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
396,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 736 kWh



Stasjonsvegen 7A, 2040 KLØFTA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertilta

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

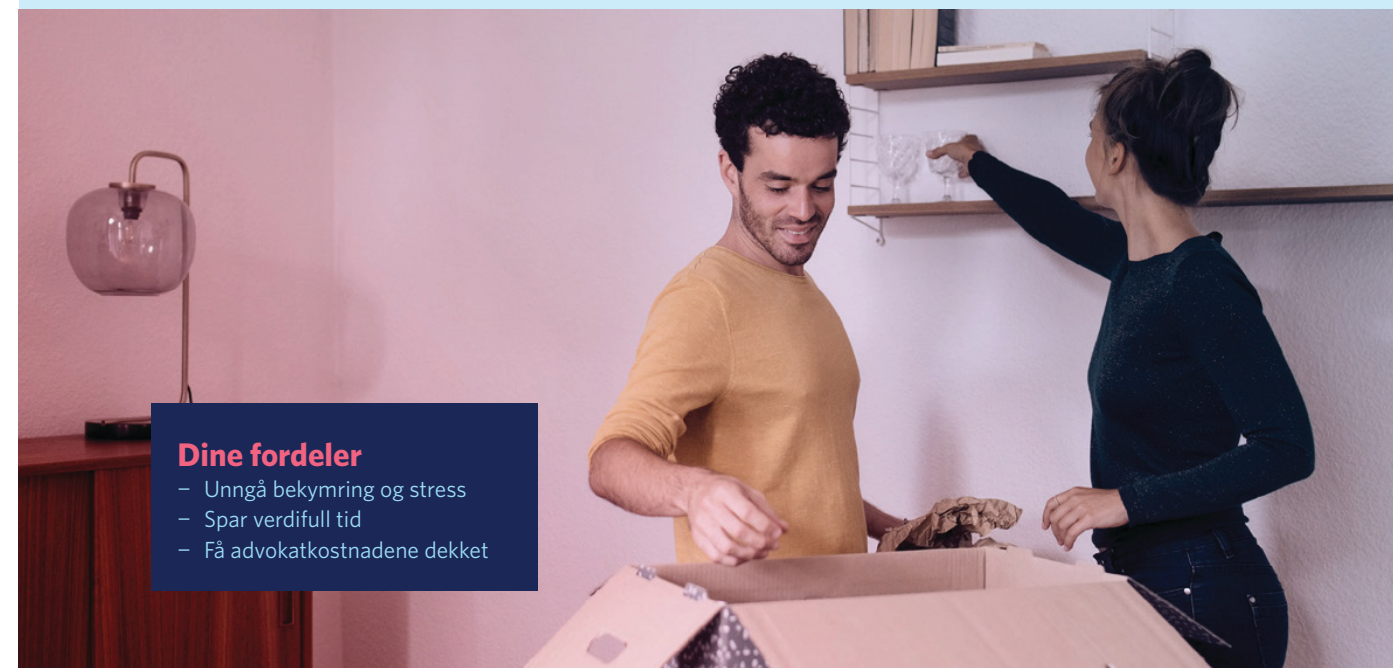
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tiltak 19: 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.

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.

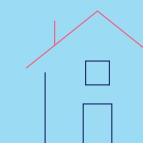
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 verdilurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

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

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 grunnnet 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



Solveig Granlund
solveig.granlund@emera.no
951 51 983

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: 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



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING