

Tilstandsrapport

Enebolig

Torshovvegen 3
2022 GJERDRUM
Gnr./Bnr.: 10/59
Gjerdrum kommune

Rapportdato: 28.02.2026
Befaringsdato: 25.02.2026
Referansenummer: 15079380

Areal

Enebolig
Bruksareal: 206 m² (BRA-i: 206 m²)
Garasje
Bruksareal: 182 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 388 m² (BRA-i: 206 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Andre Nordli
97535587

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.02.2026
Referansenummer	15079380
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0083
Hjemmelshaver/selger	Erik A. Vollan Johnsen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Erik A. Vollan Johnsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	28.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Torshovvegen 3
Postnummer/sted	2022 GJERDRUM
Kommune	3230 - Gjerdrum
Gnr./Bnr.:	10/59
Tomt	Eiet tomt: 4531 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1976		
Garasje	Ukjent.	1979. 2025 opplyst av selger.	

Tomtebeskrivelse
Enebolig med hybel beliggende i Gjerdrum, Gjerdrum kommune.
Tomt er opparbeidet med blant annet singlet gårdsplass, garasje, biloppstillingsplasser, terrasser, låve, trær, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1976. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget grunnet is og snø). Boligen har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. Ytterdør med karmer av tre og tre-lags glass fra 2015 i hybel. Heve-skyvedører med karmer av PVC og to-lags glass fra 2020. Vinduer med karmer av tre og PVC. To-lags og tre-lags glass fra 1999, 2016, 2017, 2018, 2019 og 2021. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, ildsted plassert i stue og gang i 1.etasje, og varmepumpe plassert i stue hoveddel og stue hybel.

Boligen inneholder
1. etasje: entré, gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue, spisestue og kjøkken, samt innvendig bod.

Underetasje: vaskerom og rom benyttet som soverom i hoveddel. Hybel består av entré/gang, bad, to rom benyttet som soverom, rom benyttet som stue/kjøkken og bod.

Adkomst til overbygget terrasse fra stue.

Adkomst til terrasse fra soverom 1.

Adkomst til terrasse fra entré.

Adkomst til platting fra hybel.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
Våtrom - Vaskekjeller hoveddel		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Ventilasjon	10	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
Våtrom - Bad hybel		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	12	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	13	
		Ventilasjon	13	
Rom under terreng - Underetasje		Overflate gulv	13	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasse / platting - Overbygget terrasse med adkomst via stue		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	20	
		Utvendige avløpsledninger	20	
		Septiktank og tett avløpstank	20	
		Oljetank	20	
Andre byggverk - Frittstående garasje		Helhetsvurdering	20	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	108			108	75
	Entré, gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue, spisestue og kjøkken, samt innvendig bod.				Tre terrasser.
Underetasje	98			98	15
	Vaskerom og rom benyttet som soverom i hoveddel. Hybel består av entré/gang, bad, to rom benyttet som soverom, rom benyttet som stue/kjøkken og bod.				Platting.
SUM	206			206	90
	Total bruksareal: 206 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		182		182	
		Garasje.			
SUM		182		182	
	Total bruksareal: 182 m²				

Kommentar til arealmålingen

Låve med tilhørende bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert/oppmålt.

Hybel oppmålt til ca. 75 m².

Takhøyder er på tilfeldig steder i 1.etasje oppmålt til 2,34-2,38 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i underetasjen oppmålt til 2,12-2,18 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 11.02.2026
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 16.02.1976.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 16.02.1976.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 16.02.1976.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 10.06.1977. Fremlagt byggetillatelse vedrørende tilbygg garasje, datert: 20.09.1979
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende takfornying på enebolig, datert 30.07.2025. Fremlagt takinspeksjonsrapport vedrørende eneboligen, datert 02.07.2025
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt bildedokumentasjon vedrørende membran arbeid på bad i 1.etasje.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende membran produkter. Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rennesluk. Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende joti-sluk. Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende diverse produkter.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2022 opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med skyvedør av glass. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 29,9 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på 2,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at eventuelt lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen kan ha redusert tilkomst for sikker avrenning til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskekjeller hoveddel

Vaskerom fra byggeår. Røropplegg hovedsakelig fra 2018 opplyst av selger. Gulvflate belagt med plastheller/systemgulv. Veggflater med malt mur og malte flater. Himlingsflate med malt flate. Gulvstående innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket utslagsvask med armatur. Vannrør av type rør-i-rør og PE/plast. Synlig avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater vegger	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren/malt mur. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. Veggflater vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.
	Overflater gulv	Det er registrert bruk av materialer på gulvet som ikke anses å være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for fuktskader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.
	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plastheller/systemgulv. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Lekkasjesikkerhet	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene på gulvet på en tilfredsstillende måte på grunn av plastheller/systemgulv. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Konsekvens er fuktvandring i konstruksjoner. Foreslått tiltak er etablering av tilstrekkelig tettesjikt for å gjøre rommet fukt-og lekkasjesikkert.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av vanntett sjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Det er ikke etablert tettesjikt på gulvflate. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt-og lekkasjesikkerhet. Sjablongmessig prisanslag er satt under punkt "Vanntett sjikt/membran i gulv og vegger".



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Bad hybel

Baderom fra 2018 opplyst av selger. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av det ene sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken - Hoveddel

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2020 opplyst av selger. Profilerte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrerte stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Fliser over platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2018 opplyst av selger. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Toalettrom

Toalettrom fra 2022 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme. Tapetserte veggflater. Flislagt toalettkasse. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning Heldekkende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Ifølge er det montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i vegg i gang i 1. etasje. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i vaskekjeller. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på begge kjøkken. Varmtvannsbereder på 190L (fra 2021) plassert i vaskekjeller. Stakeluke er plassert i bod i hybel. Varmepumpe i stue hoveddel fra 2018. Varmepumpe i hybel fra 2024.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper

TG 1	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Selger opplyser om at samtlige vannrør i boligen er fornyet i 2018.
	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i stue hoveddel i 2025.
TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat, fliser og vegg til vegg teppe. Gulvvarme i entré, gang og stue/spisestue. Veggflater med malte flater, tapet og malte plater. Malte flater i himling. Takplater i himling på soverom 2 og soverom 3. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2

Overflate gulv	TG1 gjelder: Det registreres stedvis noe gulvlister/feilister. Forholdet er av estetisk karakter og har ingen konsekvens utover dette. TG2 gjelder: Det er registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, samt tegn til løse fliser i entré (ved innerdør). Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverom 2 og soverom 3. Det er ikke etablert lufteventiler i rommene, kun åpningsbare vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. TG2 gjelder for nevnte rom.

Rom under terreng - Underetasje

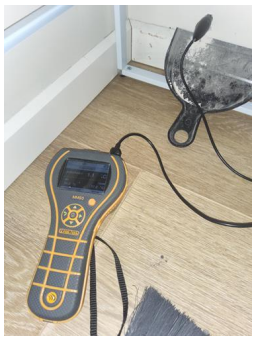
Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Ifølge huseier ble etasjen innredet i 2018-2019. Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i rom benyttet som soverom i hoveddel og rom benyttet som entré/gang i hybel. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører, én innerdør med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv	TG1 gjelder: Det registreres stedvis noe gulvlister/feilister. Forholdet er av estetisk karakter og har ingen konsekvens utover dette. TG2 gjelder: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 34 prosent, ved 17 celsius med duggpunkt på 1,1 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke på soverom 3. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Panelbord i himling. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på østvendt gavlvegg, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble målt forhøyede fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 18,7 vektprosent, som er over grensen for forhøyet fuktnivå (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 18 vektprosent). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men sprekker/utettheter i panel/veggkonstruksjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av forhøyede fuktnivåer er risiko for uønskede følger som fuktskader eller lignende. Foreslått tiltak er at det iverksettes videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for mer omfattende tiltak, eller om lokale utbedringer er tilstrekkelig.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling med pigg i treverk

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue hoveddel. Vedovn montert i gang i 1. etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2 Skorsteiner inne i boligen

Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er datert 02.10.2023 med avvik.

Avvik 1 Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar Det er ikke montert nok trinn på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres flere trinn slik at vi kan jobbe fra takstigen. Takstiger/trinn skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkninger som bør følges opp:
Anmerkning 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Kommentarer Under tilsynet oppdaget vi at røykrør fra ildsted er ført for langt inn i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes kant i kant med skorsteinens innerside.
Fikk ikke sett sotmengde godt nok pga en del kvist i skorsteinen. Eier kontakter oss når trinn er på plass så vi får sett fra topp.

Forholdene er ikke videre undersøkt av undertegnede bygningssakkyndig. Konsekvens/foreslått tiltak er videre undersøkelser, eventuelt nødvendige utbedringer.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Trappetrinn belagt med teppe. Håndløper av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS Rekkverk og håndløper

Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn i underetasjen. Etasjeskille av trekonstruksjoner i 1. etasje. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1 1.etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

TG 2 Underetasje

I rom benyttet som stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I rom benyttet som soverom i hoveddel er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter (rom benyttet som soverom). Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: ekskrementer er observert på kaldtloftet.

TG 2 Gnagere

Det observeres spor etter gnagere på kaldtloftet. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Deler av fasaden har felter med murpuss/slemming.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde inspeksjonen begrenset. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Vinduer og ytterdører

Boligen har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. Ytterdør med karmer av tre og tre-lags glass fra 2015 i hybel. Heve-skyvedører med karmer av PVC og to-lags glass fra 2020. Vinduer med karmer av tre og PVC. To-lags og tre-lags glass fra 1999, 2016, 2017, 2018, 2019 og 2021.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming

To vinduer fra 1999 i hybel viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under flere vinduer. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe i metall. Renner og nedløp i plast og metall. Taktekkingen er oppgradert med takfornying/overflatebehandling i 2025.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG2 settes for å belyse risiko. Ukjent tilstand på undertak kombinert med alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Til informasjon: det er fremlagt takinspeksjonsrapport i forbindelse med takfornying i 2025, uten nevneverdige avvik. Denne rapporten er ikke hensyntatt i tilstandsrapporten.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting - Overbygget terrasse med adkomst via stue

Utgang fra stue til overbygget terrasse på 18 m2.
Terrasse og overbygg av trekonstruksjoner.
Overbygget har pulttaksform tekket med takplater. Enkelte glassfelt og utepeis.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke besiktiget grunnet is og snøforhold. Takoverbygget med tilhørende bygningsdeler er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det registreres stedvis noe tegn til at enkelte materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og restlevetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det registreres at avstanden fra utepeis til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Konsekvens er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt dersom utepeisen benyttes. Foreslått tiltak er etablering av ubrennbar plate foran ildsted. Til informasjon: Det ble ikke registrert avvik vedrørende terrassebord.

Terrasse / platting - Terrasse med adkomst via entré

Utgang fra entré til terrasse på 47 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning, utvendig stikkontakt og utekran.

TGIU	Helhetsvurdering	Terrassen er ikke tilstandsvurdert da det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde at forsvarlig inspeksjon ikke var mulig. Det ble gjort stikkprøvekontroll av enkelte terrassebord uten at det ble registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Terrasse / platting - Platting med adkomst via entré i hybel

Utgang fra entré i hybel til platting på 15 m2. Platting i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Plattingen har utvendig stikkontakt og utebelysning.

TGIU	Helhetsvurdering	Plattingen er ikke tilstandsvurdert da det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde at forsvarlig inspeksjon ikke var mulig. Det ble gjort stikkprøvekontroll av enkelte terrassebord uten at det ble registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Terrasse / platting - Terrasse med adkomst via soverom 1

Utgang fra soverom 1 til terrasse på 8 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,93 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning.

TGIU	Helhetsvurdering	Terrassen er ikke tilstandsvurdert da det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde at forsvarlig inspeksjon ikke var mulig. Det ble gjort stikkprøvekontroll av enkelte terrassebord uten at det ble registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur vurdert til å være i lettklinkerblokker. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren (vaskekjeller). Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at utvendig inspeksjon av grunnmuren var begrenset grunnet store snømengder. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre i sin helhet. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført under en tidsperiode hvor det ikke ble benyttet dampsperre/plast mot grunn. Kapilært fuktoppsug fra grunnen er påregnelig.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved platting/inngangsparti til hybel.

TGIU	Tilstand	Grunnet snødekte flater på befaringstidspunktet var det ikke mulig å foreta forsvarlig undersøkelse av forstøtningsmur. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmurene mangler rekkverk, og det er mer enn 0,50 meter ned til bakkenivå enkelte steder. Forstøtningsmurer som det er mer enn 0,50 meter høydeforskjell fra forstøtningsmuren til bakkenivå skal i utgangspunktet ha rekkverk. Det er gjort en skjønnsvurdering av forholdene og det vurderes til at utbedringstiltak ikke er nødvendig.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.
Boligen er tilkoblet en privat septiktank.
Boligen har utvendig nedgravd oljetank.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Septiktank og tett avløpstank	Boligen har en septiktank/avløpstank, men det foreligger ingen dokumentasjon på rensefunksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Oljetank	Boligen har en oljetank, men det foreligger ingen dokumentasjon eller kontrollrapporter. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand derfor er ukjent. Siden disse forholdene ikke er kjent, kan det heller ikke fastslås hvilke krav og saneringstiltak som gjelder for tanken. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet. Til informasjon: Selger opplyser om at utvendig oljetank skal fjernes før salg.

Andre byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje. Garasjen har støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater fra 2025 (opplyst av selger). Beslag, takrenner og nedløp av metall. Vinduer med karmer av PVC og to-lags glass fra 2025. Profilert ytterdør fra ukjent årstall med glassfelt og kodelås. 3 stk leddporter med elektriske portåpnere. Ladestasjon for elbil og eget sikringsskap for garasjen.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fasademateriale er kun grunnet og overflatebehandling bør påregnes. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er overflatebehandling. Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. TGIU gjelder: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det vurderes at takkonstruksjonen i tilbyggsdel er underdimensjonert, og det registreres manglende overdekning over vinduer, samt skjøter/lasker på bærende konstruksjoner uten understøttelser. Det registreres også synlige nedbøyninger/svanker på deler av takkonstruksjonen. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler. Det gjøres oppmerksom på at alle observasjoner er gjort fra bakkenivå.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak med tanke på konstruksjonsoppbyggingen i tilbyggsdel fra 2025. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader. En fagkyndig må kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget avklares. Det gjøres oppmerksom på at en fullverdig kontroll krever stillas/lift. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag gjelder ikke for eventuelle utbedringstiltak, og det gjøres oppmerksom på at det kan bli vesentlige kostnader. Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

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

Anlegget er fornyet i 2017, med unntak av én bryter i soverom 3, samt noe elektrisk på kaldtloftet.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Fremlagt samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Renovering av enebolig med nytt elektrisk anlegg i både hybel og hoveddel. Eier som utfører arbeid er utdannet elektriker.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap for hoveddel plassert i vaskekjeller.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Sikringsskap for hybel plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Det er registrert at varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder underetasjen. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Underetasjen brukes i dag som hybel og soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Ifølge eier er bruksendringen ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen, og anses derfor som en ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr i hybel. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak (fornying av utgått brannslukkingsapparat). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

André Nordli
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97535587

Tak Klinikken As

TAKINSPEKSJONSRAPPORT

Torshovvegen 3, Gjerdrum

02.07.2025

Grunnleggende informasjon

Rapport utført av	Tuomas Puttonen +4791924450 info@takklinikken.no
Kunde	Erik Andreas Johnsen Torshovvegen 3 2022, Gjerdrum +4748266576 erik_johnsen_mx@hotmail.com
Bygningstype	Enebolig
Takbelegg - Overflatemateriale	Betongtakstein
Tilleggsinformasjon	Det er utført en grundig visuell inspeksjon av taket. Ved gjennomgangen er takbeleggets overflatemateriale, taksikringsutstyr, takrennesystemer, takets ventilasjon og gjennomføringer kontrollert. I tillegg er undertak og lekter inspisert.

Generelle bilder









Takbelegg - overflatemateriale

Tilstandsvurdering

Taksteinen er slitt med mye mose- og soppvekst. Vi anbefaler Diamantbehandling for best mulig resultat. Fresh Roof kan forlenge levetiden med 5–10 år, men overflaten vil forbli matt uten ny farge.

Bilder







Taksikkerhet

Tilstandsvurdering Taksikringsutstyr er komplett og i god stand. Ingen tiltak nødvendig.

Bilder



Lufting/undertak

Tilstandsvurdering

God lufting og undertak i tilfredsstillende stand. Kaldloftet er godt ventilert, undertaket er intakt uten synlige skader. Lektene er tørre og i god stand.

Bilder





Mønebånd

Tilstandsvurdering

Vi anbefaler å erstatte det med et teknisk og funksjonelt mønebånd for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og beskyttelse.

Bilder







Tilleggsinformasjon

Hvorfor mønebånd er viktig

Et teknisk og pustende mønebånd beskytter undertaket og lektene ved å:
– Forlenge levetiden på takkonstruksjonen betydelig
– Hindre snø og vinddrevet vann i å trenge inn til undertaket
– Stoppe blader, rusk og støv fra å tette luftespalten
– Sikre jevn og trygg ventilasjon gjennom mønet

Gjennomføringer/Skorstein

Tilstandsvurdering

Gjennomføringer og overganger er korrekt utført og tette.
Ingen tiltak nødvendig – tetting mot undertak og taktekking er i god stand.

Bilder











Tilleggsinformasjon	Det er noen små sprekker i skorsteinen.

Regnvannsystem

Tilstandsvurdering	Takrenner er tette eller kraftig tilsmusset – vann renner ikke fritt. Bør renses snarest for å hindre vannskader og overrenning.

Bilder





Oppsummering&tiltaksforslag

Generell vurdering	Taket er generelt i god stand og egnet for behandling. Det flasser jevnt maling av taksteinene. Taket har muligens blitt malt tidligere, fra rødt til svart. Jeg anbefaler å male taket på nytt på grunn av avflassing av maling.
Anbefalte tiltak	Det vil være lurt å montere en teknisk bedre mønebånd som gir bedre beskyttelse og sikrer god ventilasjon i taket. Akkurat nå går pappundertaket over mønet, noe som gjør at det kan komme smuss, og muligens vann og snø, inn under taksteinene fra mønet. Takrennene bør også rengjøres så snart som mulig. Dette er inkludert som et alternativ i tilbudet.

Signatur



Tuomas Puttonen, Selger
2.7.2025 17:45:36

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260083
Addresse	Torshovvegen 3		
Postnr.	2022	Sted	GJERDRUM
Selgers navn	Erik A Vollan Johnsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 År

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende forsikring

Polise/avtalenr.:

Avtalenummer: 1323940

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Våtromsplater, nytt membran og flislegging. Røropplegg, montering av sisterner og sluk. Jobb utført i 2022

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Noe snekkerarbeid, montering av innredning og maling.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Snekkerfima har dokumentasjon i form av bildet etc.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Snekkerfirma har lagt ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet.

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg på badet med varmekabler, lys og stikkontakter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats, faglært.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt rør i rør opplegg med nytt vannskap.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av rør frem til punkt i kjeller gjort som egeninnsats av ufaglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VVS Partner AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takfornying med nye beslag etc utført Juli 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Takrapport og kvittering på takfornying.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny platting bygget ved inngang i 2023. Ny platting bygget i vinterhage 2025. Ny balkong bygget i 2020. Alle vinduer foruten to store vinduer på stue er skiftet i perioden 2021-2022. Alt gjort ved egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller er innredet i perioden 2018-2019 som hybel og eget vaskerom samt soverom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Rom er innredet for varig opphold.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap hoveddel og ny innmat i hybel i perioden 2017-2018.Ny innmat sikringsskap og elbilladere garasje montert i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på jobb utført i garasje. Resterende er utført som egeninnsats fagarbeider.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert varmepumpe hoveddel i 2018, montert varmepumpe hybel 2024 og montert varmepumpe i studio på låve i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra jobbene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetanken saneres/fjernes før salg av godkjent firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjeller er innredet som hybel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeendring inngangsparti hybel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybeldel på ca 75 kvm.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har ved enkelte anledninger vært observert mus på kaldloftet. Det er satt ut feller, og forholdet er håndtert. Det er ikke observert aktivitet i boligrom.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mindre lekkasje i "gammel" del i garasjen. Det har i senere tid blitt håndtert og nye takplater har blitt montert.

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

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

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppussing/renovering av garasje på egeninnsats/dugnad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eier har selv utført deler av oppussingen, herunder legging av gulv, montering av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og oppsetting av lettvegger etc. Arbeidet er utført uten fagbrev.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

P.t. er det ikke fattet vedtak om pålegg om oppgradering av renseanlegg på eiendommen i følge kommunen. Det kan komme vedtak om dette i fremtiden. Per idag er det vanlig septiktank.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 11.02.2026

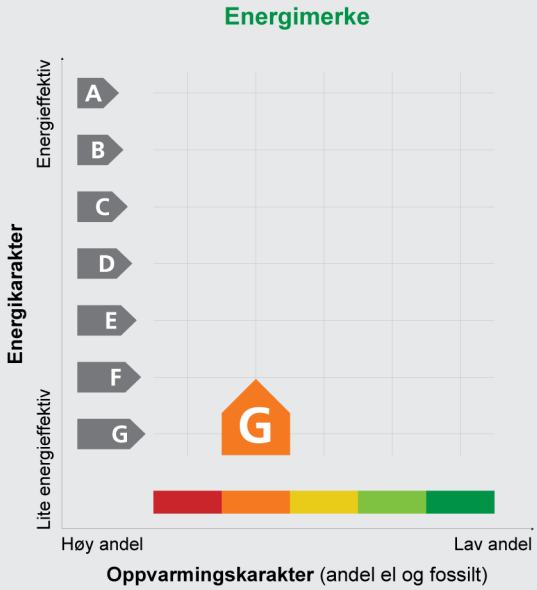
Signert av *Erik A Vollan Johnsen*

Initialer selger:
E J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovvegen 3
Postnr	2022
Sted	Gjerdrum
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	59
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-776796
Dato	22.05.2017



Eier	Kjersti Borgaard
Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torshovvegen 3
Postnr/Sted: 2022 Gjerdrum
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.05.2017 22:05:58
Energimerkenummer: A2017-776796
Ansvarlig for energiattesten: Kjersti Borgaard
Energimerking er utført av:

Gnr: 10
Bnr: 59
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 9: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Thorsbov gård.		10	5	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Våningshus	5/4-76	dato 13/5-76 sak 56/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arvid Rogstad	2022 Gjerdrum	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Sven Olav Moe	2022 Gjerdrum	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sven Olav Moe	2022 Gjerdrum	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Trapp fra stuedør og ut mangler.
2. Trapp foran inngangsdør mangler.
3. Avtrekk fra komfyr ikke ferdig.
4. Ett kjellervindu mangler.
5. Strømmen ikke tilkoblet (kabel ikke lagt.)
6. Drenskum ikke ferdig anordnet.

Dette arbeid må være fullført innen

Gjerdrum den 10. juni 1977.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Jon Kristian Klausen
bygningssjef
Ingeniør

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
2022 Gjerdrum

Herr Arvid Rogstad
2022 Gjerdrum

SØKNAD OM TILBYGG REDSKAPSHUS GNR. 10 - BNR. 5 - THORSHAUG

Det vises til Deres søknad som ingeniørkontoret har mottatt.

Ifølge søknad skal De bygge tilbygg i tilknytning til eksisterende redskapshus.

Eksisterende redskapshus er 77 m2 (11 x 7 m). Det omsøkte bygg blir på 95 m2 (10.0 x 9.5 m). Tilsammen 172 m2.

Nabovarsel datert 2/8-1979 foreligger.

I h.h.t. byggeforskriftenes kap. 38 - Garasje- og bilverksted, defineres denne bygning som garasje.

I h.h.t. byggeforskriftenes kap. 38:43 pkt. c, tillates oppført garasje i tre med grunnflate høyst 200 m2, dette under forutsetning av at avstanden til andre bygninger på eiendommen er over 8.0 m.

Bygningssjefens innstilling:

- Søknaden imøtekommes under den forutsetning som er nevnt.
- Ansvarshavende må godkjennes av bygningssjefen.
- Brannslokkingsapparat skal monteres i garasjen.

Friskluftinntak og utsugningsåpningen plasseres og utformes slik at hele garasjerommet blir effektivt gjennomluftet.

1/11-79 OK
Rogstad m selv

Gjerdrum, 20.september 1979.

p.v.a. Kleppestø
Tor O.Kleppestø
Bygningssjef

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Thorshaug			10/5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Redskapshus		20/9-79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Rogstad		2022 Gjerdrum		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Rogstad		2022 Gjerdrum		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Gjerdrum, 20/9-1979.		Tor O.Kleppestø Byggesaksjef Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Thorshov gård		10	5	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Våningshus	5/4-76	dato 13/5-76	sak	56/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arvid Rogstad	2022 Gjerdrum	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Sven Olav Moe	2022 Gjerdrum	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sven Olav Moe	2022 Gjerdrum	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Gjerdrum den 13.oktober 1976.

bygningssjef
Jan Andreassen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Stempel GJERDRUM BYGNINGSRÅD

APPROBASJON

Arbeidssted Thorshov gård, gnr. 10 - bnr. 5.	J.nr./sak nr. 37/76 - 56/76
Arbeidets art Nybygg	Byggemelding mottatt 5/4-76
Bygningens art Våningshus	Tegn nr.
Byggherre Arvid Rogstad	
Anmelder Sven Olav Moe	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Jordbruksmyndighetene må godkjenne plasseringen.

Søkeren plikter å koble spillvann til offentlig ledning dersom dette blir lagt i området.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:
- ansvarshavende være godkjent
- avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Gjerdrum den 19.mai 1976

.....

Nr. 2283. Enerett: Sem & Stenersen A. Oslo

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
2022 Gjerdrum

Sak 56/76 BJ. 37/76 Gnr. 10 - Bnr. 5 - Våningshus.

Arvid Rogstad har ved A/S Bygg og Trelast i søknad datert 5/4-76 søkt om å få oppføre nytt våningshus. Det gamle våningshuset skal rives, og har idag sanitær installasjoner tilsvarende det nye.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet innvilger søknaden.
Sven Olav Moe godkjennes som ansvarshavende.

Approbasjonsbetingelser:

Jordbruksmyndighetene må godkjenne plasseringen.
Søkeren plikter å koble spillvann til offentlig ledning dersom dette blir lagt i området.

Gjerdrum, den 7. mai 1976.

Tor O. Kleppestø
Kommuneingeniør

Jan Andreassen
Ingeniør

Vedtak: 13 MAI 1976
Enstemmig vedtatt.

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
2022 GJERDRUM

Gjerdrum, 21. august 1980.

Herr Arvid Rogstad

2022 Gjerdrum

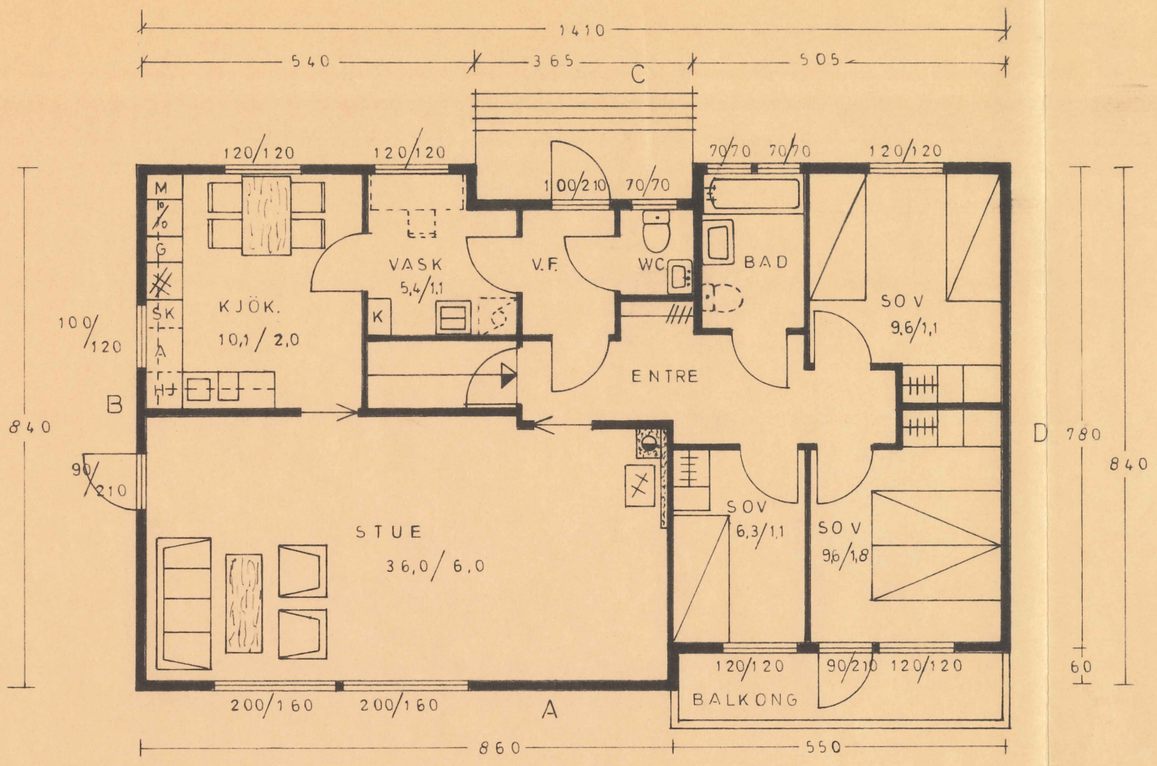
SØKNAD OM Å BYGGE TAK OVER TERRASSE PÅ GNR. 10 - BNR. 5 PÅ THORSHAUG

Deres søknad av 8. august d.å.

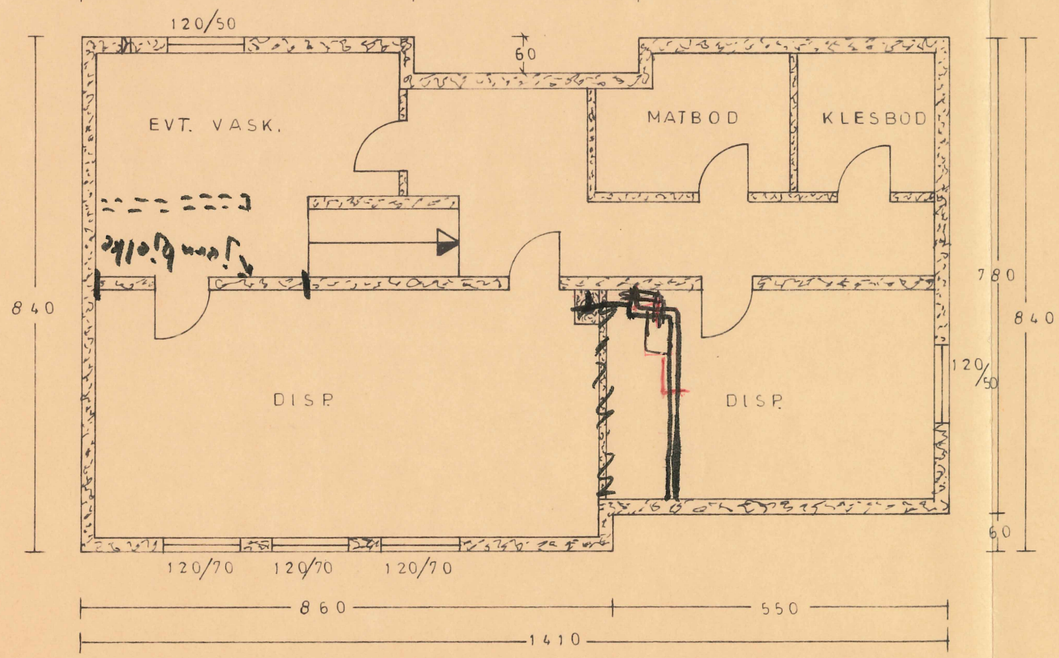
Av søknaden fremgår at det skal bygges tak over terrassen som er 21 m2. Terrassen vender mot vest. Nabovarsel synes ikke nødvendig.

Søknaden imøtekommes.

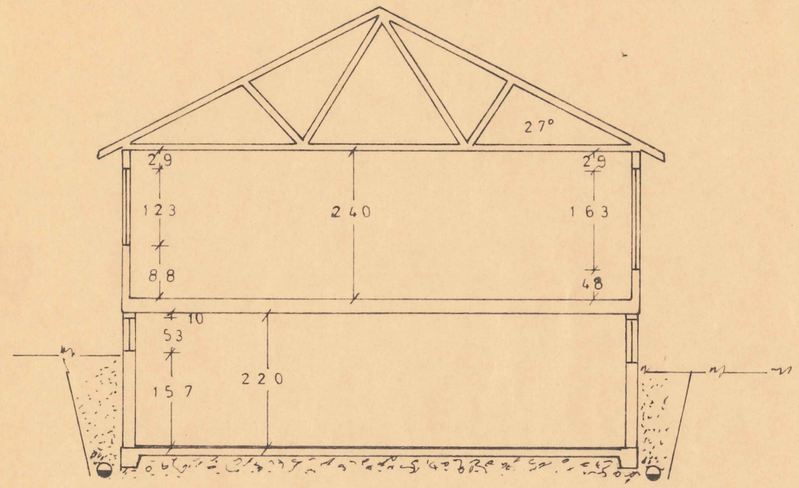
f/ O. Kleppestø
Tor O.Kleppestø
Bygningssjef



PLAN 1. ETG.:



PLAN KJELLER:



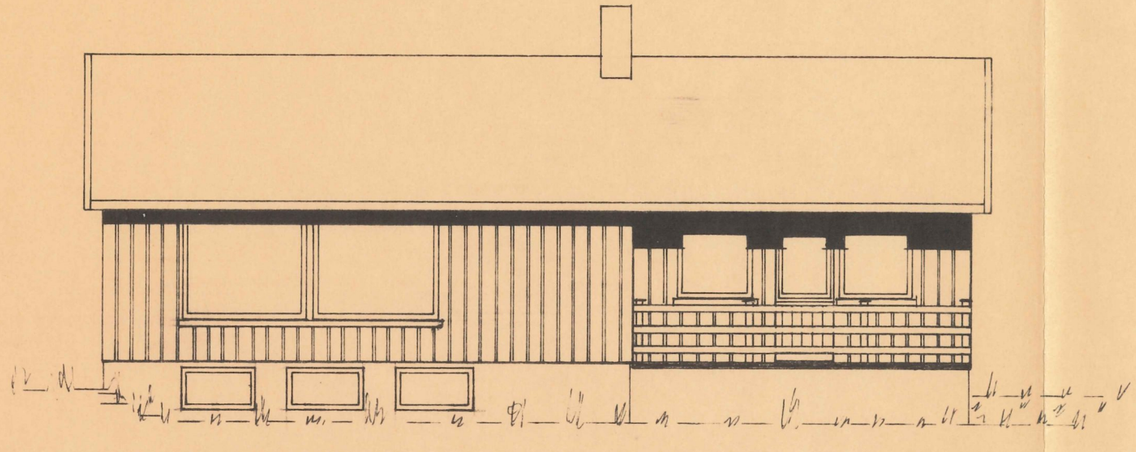
SNITT:

ÖSTLANDSHUS

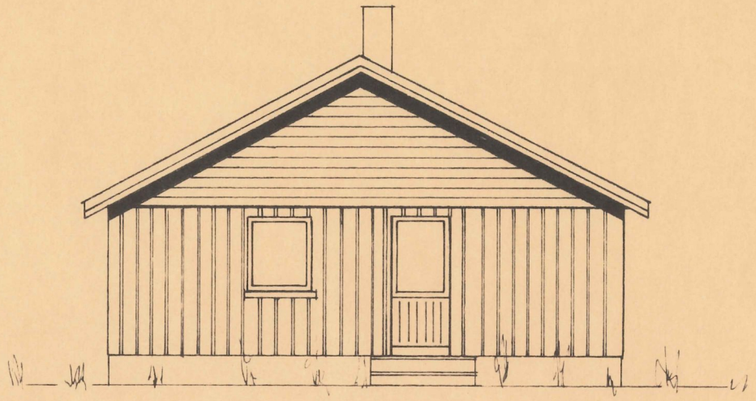
ARVID ROGSTAD			
MÅL: 1:100	DATO: 16.2.76.	RETTET:	TEGN: O.S.L.

a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum
Postboks 23 - 2022 Gjerdrum

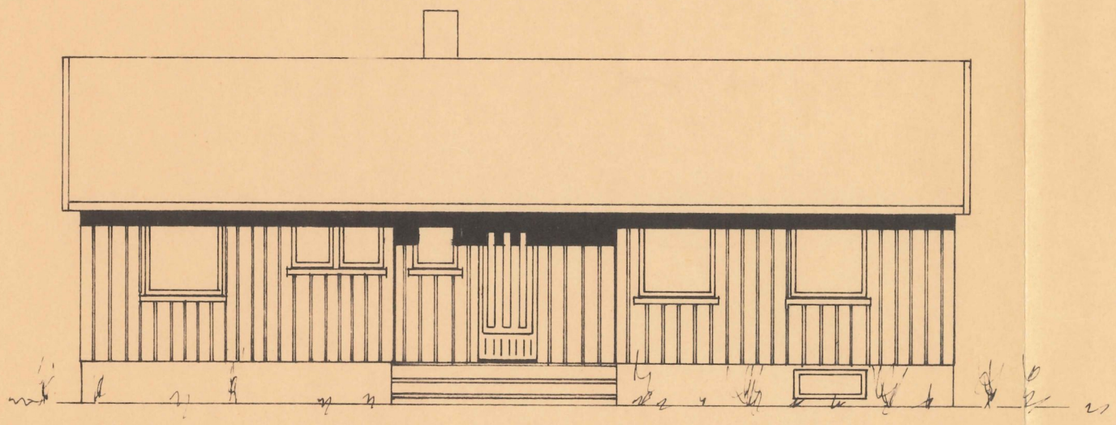
O.K. Trykk Fjellhamar



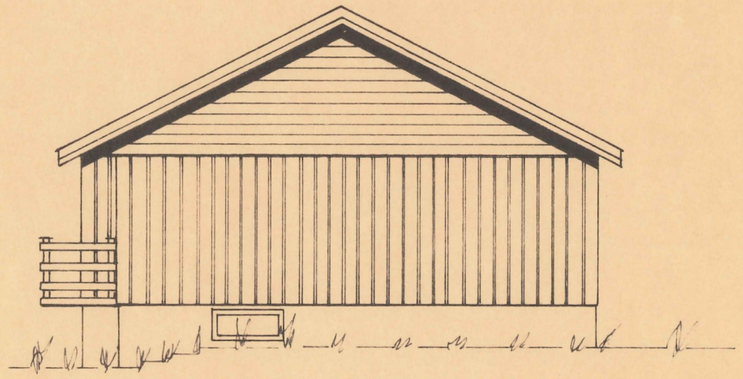
FASADE: A



FASADE: B



FASADE: C



FASADE: D

ÖSTLANDSHUS

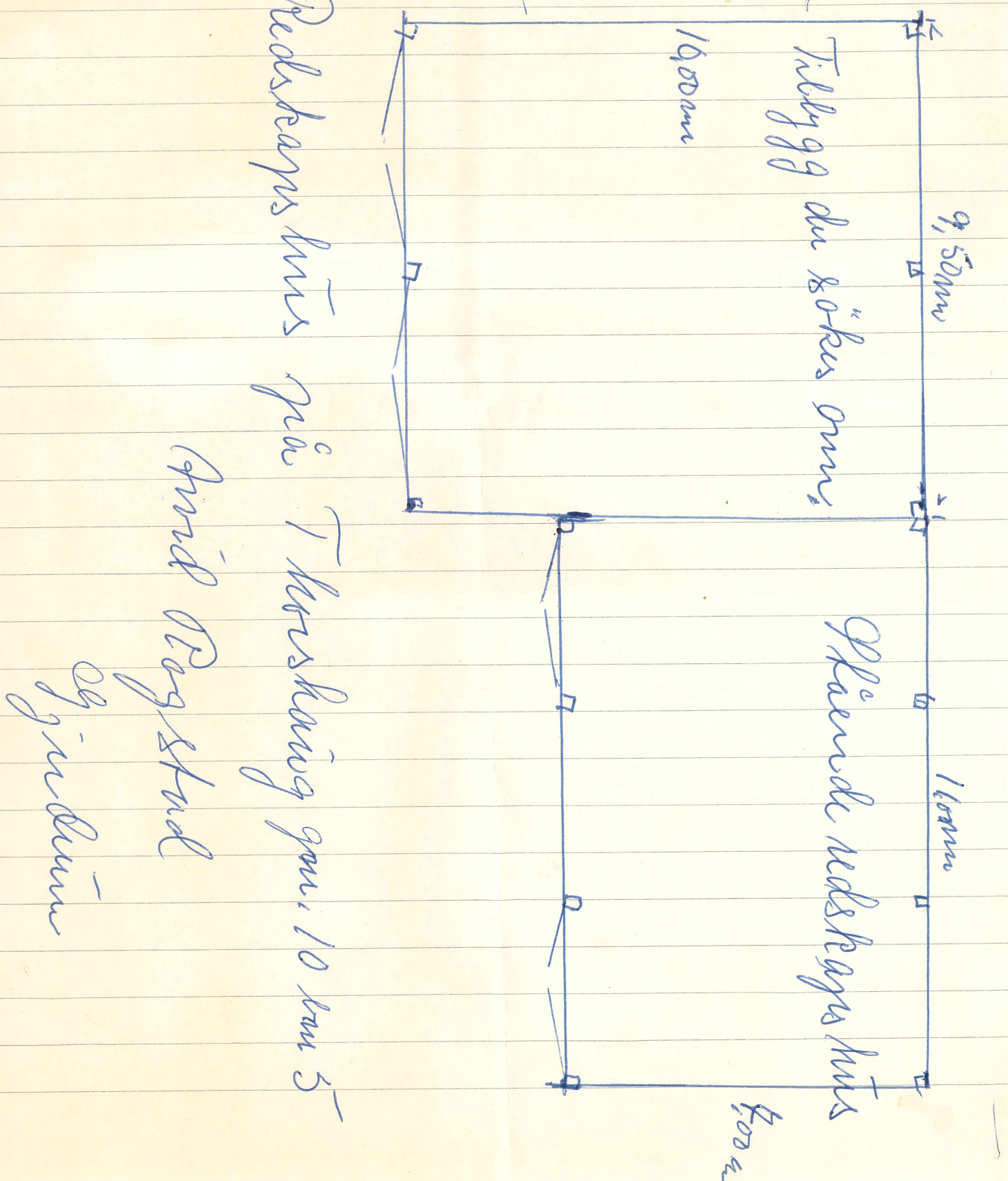
ARVID ROGSTAD

MÅL:	DATO:	RETTET:	TEGN:
1:100	16.2.76.		O.S.L.

a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum
Postboks 23 - 2022 Gjerdrum

O.K.-Trykk Fjellhamar

Sökand om byggning av redskapshus.
Eliset skal byggas av tre på
stolpar. Tekkes med pilatek.



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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torshovvegen 3, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 531 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Gjerdrum møter fremtiden

Kommuneplan 2012 – 2024



Del 2:
Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av Gjerdrum kommunestyre 09.05.2012

Innhold

Generelt 3
§ 1 Generelle krav 3
§ 1.1 Tiltak som utløser plankrav 3
Retningslinjer for utforming av reguleringsplan 3
Retningslinjer til § 1 4
Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i byggeområder 5
§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser 5
§ 1.3 Krav til boligområder 6
Retningslinjer til boligområder § 1.3 6
Retningslinjer til uregulerte eksisterende byggeområder for bolig 6
§ 1.4 Krav til lek og uteoppholdsarealer 6
Særskilte bestemmelser for de enkelte boligområder 7
§ 1.5 bestemmelser for Brådalsfjellet B1 7
§ 1.6 bestemmelser for Kjærstadsletta 7
§ 1.7 bestemmelser for Rønnegrinda B3 7
§ 1.8 bestemmelser for Kulsrudgutua B4 7
§ 2 Bestemmelser for Ask sentrum 8
Retningslinjer for Ask sentrum § 2 8
§ 3 Andre byggeområder 8
§ 3.1 bestemmelser for Rudsbakken avløpsanlegg RA 8
§ 3.2 bestemmelser for formålsendring innen Hellen industriområde 9
§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (veg) 9
Retningslinjer til viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 4 9
§ 5 Bestemmelser til spredt boligbygging i LNF-områder 9
Rekkefølgekrav til § 5: 9
Retningslinje for spredt boligområder: 10
§ 6 Råstoffutvinning og masselagring 10
Retningslinjer råstoffutvinning og masselagring § 6 10
§ 7 Områder i flystøysoner 11
§ 8 Restriksjonsplan for Oslo Lufthavn Gardermoen 11
§ 9 Bestemmelser til områder langs vassdrag 11
Retningslinjer for områder langs vassdrag § 9 12
Retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder) 12
§ 10 Områder med hensynssoner 12
§ 11. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves: 13

Generelt

Kommuneplanen for Gjerdrum 2012-2024 gjelder foran tidligere vedtatte kommune og kommunedelplaner, samt foran tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid i forhold til fastlagt arealbruk og bestemmelser i kommuneplan.
I dette dokumentet presenterer de juridiske bestemmelsene (jfr. plan- og bygningsloven § 11-11) med utfyllende retningslinjer til kommuneplanens arealdel. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken og markert med kantlinjer. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Gjerdrum kommune har innenfor de ulike områder av arealforvaltningen.

§ 1 Generelle krav

§ 1.1 Tiltak som utløser plankrav

Innenfor byggeområdene skal arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (områdeplan og eller detaljplan) eller er avklart i kommuneplanens arealdel.

Kravet gjelder innenfor eksisterende byggeområder med søknad på 5 eller flere boenheter.

Kravet gjelder for masseuttak og lagring av masser over 15 000m^3, eller har store konsekvenser for miljø og samfunn.

Retningslinjer for utforming av reguleringsplan

A. Hensyn til naturmangfold

Alle reguleringsplaner skal inneholde vurderinger knyttet til naturmangfoldet. Disse vurderinger skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

B. Hensyn til kulturminner

I områder med stort kulturhistorisk innhold kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt nymatrikulering/deling av tomt til slike formål, ikke finne sted før hensynet til de verneverdige kulturminnene er ivaretatt i reguleringsplan.

C. Krav til ROS analyse og konsekvensvurdering

Alle reguleringsplaner innenfor områder hvor det er registrert kvikkleire og rasfare i risikoklasse 3 eller høyere, skal innholde vurderinger knyttet til risiko i anleggs- og driftsfasen. I ikke kartlagte områder må det foretas geotekniske analyser.

D. Krav til flom og overvannshåndtering

Alle reguleringsplaner skal inneholde vurderinger, og beskrive eventuelle behov for avbøtende tiltak, knyttet til risiko for uønskede hendelser knyttet til overvann ved ekstremnedbør.

E. Krav til folkehelse

Alle reguleringsplaner skal, i et rimelig forhold til tiltakets omfang, inneholde vurderinger om hvordan folkehelse blir ivaretatt og styrket.

F. Krav til trafikksikkerhet

Alle reguleringsplaner, knyttet til utbyggingsformål, skal inneholde en vurdering av trafikksituasjonen for beboere innen tiltaksområdet, samt en vurdering av tiltakets konsekvenser for trafikksituasjonen i nærområdet.

Retningslinjer til § 1

a) Risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger skal knyttes til arealplanlegging og utbygging, samt ved søknad om tiltak i utsatte områder. En risiko- og sårbarhetsanalyse skal beskrive helsemessige forhold i befolkningen samt natur- og miljøforhold.

b) Utbygging etter regulerings- eller bebyggelsesplaner eldre enn 10 år fra vedtak, skal gis en særskilt vurdering før tillatelse gis (krav om konsekvensutredninger kapittel 14 i pbl).

c) Prinsippene for universell utforming skal ivaretas. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, parker og kollektivtransport) skal kunne brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.

d) I forhold til høyspentanlegg:

   Ved nye anlegg (mobilnett- radionett- samband – elnett) eller bygg, pluss ved oppgradering av eksisterende anlegg, må det utredes at bygg ikke utsettes for magnetfelt høyere enn 0,4 μT (mikro-Tesla), iht. veileder fra Statens strålevern.

   Det er vist en sikkerhetssone på 30 m fra senterlinje for høyspentlinjer. Eventuelle tiltak i denne sonen må avklares med netteier.

e) Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer, tettstedsutvikling, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 om bygge- og anleggstiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.

f) Alle nye bygg i form av boliger, publikumsrettede bygg og kontor skal være sikret mot radon etter Teknisk forskrift og skal være avklart ved målinger eller avbøtende tiltak etter Teknisk forskrift.

g) Retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for all planlegging og behandling av enkeltsaker, unntatt for flystøy fra Gardermoen hvor egen forskrift gjelder.

h) Før etablering av veg, skytebaner, motorsport- og øvingsbaner, bygg og anleggsvirksomhet og industribedrifter som skaper støy, skal det utføres støyfaglig utredning som skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter kapittel 20 i pbl. Etablering eller utvidelse av skytebane skal konsekvensutredes.

i) Det skal framgå hvordan planområdet inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, energiforsyning, privat- og offentlig servicetilbud, eksisterende utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Barn og unges interesser skal ivaretas og det skal redegjøres om dette, slik rikspolitiske retningslinjer for barn og unge angir.

j) All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Innenfor nye byggeområder bør det vurderes mulighet for varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde, eventuelt bruk av lavenergibygg eller plussbygg. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med samlet gulvareal

over 1000m². Sammen med reguleringsforslag eller byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative varmeanlegg.

k) Utbygging av de enkelte boligområder skal skje i henhold til gjeldende boligbyggeprogram vedtatt av Gjerdrum kommune. Det skal redegjøres for hvordan planen bidrar til å løse føringer i kommuneplanen.

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i byggeområder

(pbl. § 11-9 pkt.2 og § 17-2)

Arbeidet med utbyggingsavtaler skal igangsettes ved byggeprosjekter som har 5 boenheter eller flere, eller omfatter bygg over 1000m² i bruksareal (BRA). Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosessen, og forutsettes godkjent av kommunen.

a) Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

b) Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Gjerdrum kommune.

c) Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets avgrensing.

d) Det kan avtales om:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer.
- Antall boenheter i forhold til gjeldende boligbyggerprogram, største og minste boligstørrelse
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram
- Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Parkeringsløsninger og frikjøpsordning
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- Type næringsvirksomhet og andel.
- Opparbeidelse i friområder/fellesområder/grøntområder og område til lek.
- Økonomiske bidrag eller sikringsfond.

§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser

a) I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet, barnehageplasser er etablert. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. 11-11 punkt 2.

b) Utbygging av boligområder skal foregå i den rekkefølge som fastsettes i boligbyggeprogram, utbyggingsavtaler og eventuelle bestemmelser for det enkelte felt.

Innenfor boligområdene med mer enn 20 boenheter skal det finnes arealer der barn i ulike aldersgrupper, og i samhandling med voksne, kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider. Slike arealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. jfr. RPR for barn og unge.

c) I utbyggingsområder avsatt til næring utenfor Ask sentrum, skal det ikke tillates virksomheter med vare- og detaljhandel som generer økt trafikk.

§ 1.3 Krav til boligområder

a) For uteoppholdsarealer til boliger skal arealene brukes til opphold i tråd med formålet. Krav til minste utoppholdsareal:

- Pr enebolig 300 m^2
- Pr enhet i tomannsbolig 200 m^2
- Pr enhet i rekkehus 150m^2
- Pr bileilighet (sekundærleilighet) 50m^2.

b) Ved matrikulering av ny eiendom til bolig skal nevnte arealkrav over være ivaretatt

c) Bileilighet (sekundærleilighet) på inntil 70 m^2 BRA tillates i eneboliger.

d) I nye boligområder skal minimum 50 % av boenhetene bygges med universell utforming som standard.

Retningslinjer til boligområder § 1.3

a) Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger i området som skal utformes med universell utforming.

b) En universelt utformet bolig skal ha trinnfri atkomst fra parkering til inngang og planløsning med trinnfri atkomst og tilstrekkelig areal for å kunne manøvrere manuell rullestol (snusirkel 150 cm) til/i nødvendige rom (bad/toalett, kjøkken, soverom, oppholdsrom, uterom og evt. barnerom). Boligens ulike funksjoner skal kunne betjenes fra rullestol. Løsninger der atkomst er via svalgang, skal søkes unngått.

Retningslinjer til uregulerte eksisterende byggeområder for bolig

a) Enkeltsaker knyttet til utvikling av eksisterende bebygde og ubebygde tomter tillates innenfor følgende retningslinjer:
   a. Utnyttelsen skal ikke overskride tillatt bebygd areal på 25 % (BYA)
   b. Minste tomtestørrelse som kan bebygges med bolig er på 800m^2
   c. Rammene av overnevnte bestemmelser og retningslinjer til § 1.3

§ 1.4 Krav til lek og uteoppholdsarealer

a) Leke areal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligbyggingen og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

b) Arealene skal være utformet på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av nye og rehabilitering av arealer til dette formålet. Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til hele befolkningen. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996.

c) Arealene som inngår i beregningen skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

d) Lekeplass ved inngang kreves i større konsentrerte boligfelt med BYA større enn 40%. Lekeplass skal være 50 - 150 m^2 stor og ligge innenfor en gangavstand på 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass.

e) **Lokallekeplas**s pr. 15 boenhet. Lekeplassen skal ha noe fast dekke.

f) **Nærlekeplass** skal være 1 – 2 dekar og skal ha maksimal gangavstand 250 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 300 m i områder med eksisterende småhusbebyggelse. Det skal være en nærlekeplass pr. 50 boenheter.

g) **Grendelekeplass** skal være 5 - 6 dekar. Den skal ha maksimal gangavstand 500 m til inngangen i de boligene den skal betjene. Avstanden kan være inntil 1000 m i områder med overveiende eksisterende, åpen småhusbebyggelse. Det skal være en grendelekeplass for hver 300. boenhet. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane o.l. skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

h) Lekeplasser skal ikke plasseres innenfor byggegrenser for høyspent kraftledning, eller mast med stålingsfare. Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeareal.

Særskilte bestemmelser for de enkelte boligområder

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til foran nevnte bestemmelser.

§ 1.5 bestemmelser for Brådalsfjellet B1

Før utbyggingen av området kan skje på B1 skal Askdammen være sikret og friområdet ferdig opparbeidet.

§ 1.6 bestemmelser for Kjærstadsletta

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det foretas geoteknisk analyse for byggeområder på løsmasser. Fra og med fem nye boenheter er det krav til regulering før tillatelse kan gis etter § 20-1.

§ 1.7 bestemmelser for Rønnegrinda B3

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal gang- og sykkelveg være opparbeidet langs Myragutua.

Utbygging av kommunale sentrumseiendommer (S1) skal være igangsatt før utbygging kan skje.

Området gis en utnyttelse tilsvarende 30 – 50 % BYA.

Retningslinjer for Rønnegrinda § 1.7

Igangsettingen av reguleringsplan for området forutsetter endret skoletilhørighet til Veståsen skole. Dersom tilstrekkelig ledig skolekapasitet etableres i Ask kan skoletilhørighet vurderes på nytt.

§ 1.8 bestemmelser for Kulsrudgutua B4

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal følgende renseanlegget i området være avviklet.

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal gang- og sykkelveg være opparbeidet langs Myragutua etter gjeldende regulering.

Utbygging av kommunale sentrumseiendommer (S1) skal være igangsatt før utbygging kan skje.

Området gis en utnyttelse tilsvarende 30 – 50 % BYA.

§ 2 Bestemmelser for Ask sentrum

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det være utarbeidet en helhetlig områdeplan for Ask sentrum.

Området markert som sentrumsformål, gis totalt en utnyttelse tilsvarende minimum 60 % BYA.

Utbyggingstempo skal styres etter boligbyggeprogrammet som er fastsatt av kommunestyret.

Retningslinjer for Ask sentrum § 2

Ved utarbeidelse av områdeplanen skal det vektlegges god stedsanalyse som peker på løsninger med hensyn til:

- bevaringsverdig bebyggelse
- god utforming av bygg og ekstriør
- sikre gode trafikkløsninger med vekt på myke trafikanter
- energibesparende og miljøvennlige helhetlige løsninger
- universell utforming som løsninger for publikumsområder og bebyggelse
- helhetlig løsning for avfallshåndtering

Unntak fra bestemmelsen i § 2 kan gis for utbygging av områder med godkjent reguleringsplan og som samsvarer med anbefalingene fra plansmien og som ivaretar bestemmelser og retningslinjer for § 2.

For detaljerte reguleringsplaner som utarbeides før ny områdeplan er vedtatt skal følgende vektlegges:

- Geotekniske undersøkelser som skal ta høyde for de samlede virkninger av utbygging av Ask sentrum knyttet til grunnforhold og risiko for ras.
- En utredning som viser de samlede virkninger og med anbefalinger for overvannshåndtering som følge av utbygging av Ask sentrum.
- En utredning, i samarbeid med Statens vegvesen, som viser de samlede trafikale virkninger, med anbefaling av nødvendige tiltak, som følge av utbygging av Ask sentrum.
- Avfallssug skal utredes.
- Løsninger for fremtidig energitilknytting til fjernvarmeanlegg skal utredes.

§ 3 Andre byggeområder

§ 3.1 bestemmelser for Rudsbakken avløpsanlegg RA

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det være utarbeidet en detaljert reguleringsplan, med følgende krav som skal vektlegges reguleringen:

- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering
- avsetter overskytende arealer til friområde/ landbruk eller naturformål
- sikre rekreasjonsmuligheter for eiendommen
- området reguleres med vekt på friområde landbruksområde om lokaliseringen av renseanlegget ikke blir valgt
- sikre at reguleringsplanen for renseanlegget er innenfor konsesjonsvilkårene

§ 3.2 bestemmelser for formålsendring innen Hellen industriområde

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal forurensede masser være helt fjernet eller forseglet på en forskriftsmessig forsvarlig måte, og det skal være utarbeidet en detaljert reguleringsplan, med følgende krav som skal vedlegges reguleringen:

- forurensning i grunnen skal være dokumentert løst forskriftsmessig
- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering, unngå utlekking av miljøgifter
- utarbeide miljøsaneringsplan vedrørende eksisterende løsmasser
- stabilisering av massene skal være sikret før ny bebyggelse kan igangsettes

§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (veg)

I byggeområdene og i LNF - områdene skal nybygg plasseres slik at avkjørsel fra riksveg og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler.
Kriteriene for holdningsklassene er beskrevet i tilknytning til kart som viser rammeplan for avkjørsler.

Retningslinjer til viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 4

- Ved etablering av nye gang og sykkelveier, krysningspunkter og kollektivknutepunkter (holdeplasser etc.), skal de utarbeides på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder mennesker med ulike former for funksjonsbegrensinger.
- Det skal legges vekt på å etablere trygge skoleveier i Gjerdrum kommune.

§ 5 Bestemmelser til spredt boligbygging i LNF-områder

Spredt boligbebyggelse innenfor LNF-områder tillates med inntil 2 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår. Bygging av boenhet i de avsatte områdene under forutsettes godkjent av landbrukskontoret. Ved 3 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljplan. Følgene områder er avsatt som LNF- spredt bebyggelse bolig:

1 Aamodt
2 Spenningen
3 Vestby I
4 Vestby II
5 Gjerimeieriet
6 Frognerlinna
7 Bråtesletta
8 Flatby

Rekkefølgekrav til § 5:

5 - Gjerimeieriet: Gang- og sykkelveg skal være bygd langs Fv 428 fram til Ask sentrum før utbygging tillates innenfor området Gjerimeieriet (5)

6 og 7 - Frognerlinna og Bråtesletta: Langs fv. 120 skal gang- og sykkelveg fra fv. 426.01 til Ask sentrum være bygd før utbygging kan tillates innenfor området. Nye boliger lokaliseres til eksisterende godkjente avkjørsler.

For nye boliger øst for fv. 120, forutsetter Statens vegvesen at adkomst til nye boliger legges via Frognerlinna fv. 426.01.

Retningslinje for spredt boligområder:

Ved søknad om bolig eller fradeling til boligformål innefor avsatt spredt boligområder, skal følgende hensyn ivaretas:

Det stilles krav om detaljplan ved oppføring av 3 eller flere boenheter.

- Det tillates maksimalt 2 boenheter i hvert bygg
- Nye boliger skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende godkjente avkjørsler
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturlandskapet og kulturminner, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares.
- Det skal avsettes minimum 500 m^2 uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger og minimum 300 m^2 per. bolig for tomannsboliger. Tillegg for hybelleiligheter er 100 m^2.

§ 6 Råstoffutvinning og masselagring

a) Før lagring eller masseuttak med volum av masser over 15.000m^3 kan igangsettes skal området være planavklart i kommuneplanen og det skal foreligge reguleringsplan for tiltaket.

b) Uttak eller lagring av masser som kan medføre forurensing eller utlekking av forurensning fra lagringsplassen/uttaket tillates ikke.

c) Området skal tilbakestilles til LNF- formål etter at masselagring eller uttak er ferdigstilt, slik at arealet skal kunne nyttes som produktivt landbruksareal. Dette skal framgå av reguleringsbestemmelsene.

d) Før oppstart av deponering skal berørte vegstrekninger være sikret trygge gang- og sykkelvegforbindelser.

Retningslinjer råstoffutvinning og masselagring § 6

Generelt:

Kommunen kan, dersom den finner det formålstjenelig og nødvendig, kreve reguleringsplan for alle typer av masselagring og tiltak.

Tiltak som utløser krav om konsekvensutredning jamfør Plan- og bygningsloven kap. 14. skal uansett være avklart i kommuneplan med påfølgende reguleringsplan for tiltaket.

A: Krav til løsmasser

Det skal kun lagres ikke forurensede masser, og tiltaket skal gjennomføre geotekniske undersøkelser tråd med gjeldende byggteknisk forskrift og veileder fra NVE eller tilsvarende.

B: Krav til drift og lukking av anlegget

Det kreves plan for etablering, drift og tilbakeføring av alle areal for masselagring og masseuttak i henhold til "Tekniske retningslinjer for anlegg og drift av planeringsfelt" innenfor LNF. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltaket igangsettes.

C: Søknader og krav til reguleringen

For masselagring over 15.000 m^3 kreves en særskilt vurdering av geotekniske, hydrologiske, landbruksmessige, miljømessige og samfunnsmessige forhold:

- reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser knyttet til drift og lukking av lagringsplassen eller masseuttaket

- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering og erosjonsfare
- redegjørelse for fauna og flora
- sikre gode trafikkløsninger og tiltak
- sikring av området for uvedkommende
- avbøtende tiltak overfor støy og støv belastning
- krav til dokumentasjon på massene (opprinnelsessted og innhold).

D: Søknader som kan behandles etter jordloven og planeringsforskriften

a. Tiltaket skal være i samsvar med LNF-formålet og øke areal eller kvalitet på landbruksjord

b. Volum av masselagring under 5.000 m^3

c. Tiltaket medfører ikke bekkelukking

d. Tiltaket innebærer ikke risiko for ras eller utgliding

e. Tiltaket skal være ferdigstilt og tilbakeført til landbruksformål innen 3 år etter vedtakstidspunkt.

E: Søknader hvor det i tillegg kreves byggesaksbehandling

a. Tiltaket skal være i samsvar med gjeldende arealformål og ikke utløse krav om reguleringsplan eller konsekvensutredning ut fra andre hensyn.

b. Volum av masselagring fra 5.000 til 15.000m^3

c. Tiltaket skal være ferdigstilt og tilbakeført til gjeldende arealbruksformål innen 5 år etter vedtakstidspunktet.

§ 7 Områder i flystøysoner

For arealbruk i flystøysoner gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-1277 ”Retningslinjer etter Plan- og bygningsloven om arealbruk i flystøysoner”:

Innenfor støysone I skal planer om bygging/etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål behandles på grunnlag av en totalvurdering der en legger vekt på de støyplager folk kan bli utsatt for.

§ 8 Restriksjonsplan for Oslo Lufthavn Gardermoen

Restriksjonsplanen for Oslo Lufthavn Gardermoen skal sikre hinderfritt luftrom for flytrafikken, og at flytrafikkens navigasjonssignaler ikke blir forstyrret. Dette medfører at restriksjonsplanen inneholder bestemmelser om tillatte byggehøyder for områder innenfor planens begrensning. Det meste av Gjerdrums areal befinner seg innenfor denne begrensningen, men planens høyderestriksjoner for bygg er lagt så høyt at de ikke har noen praktisk betydning i Gjerdrum. Restriksjonsplanen kan på forespørsel framlegges i kommunens teknisk etat.

Søppelfyllplasser og andre avfallsdeponier er ikke tillatt innenfor restriksjonsplangrensen, i henhold til KLIF's retningslinjer for anlegg av søppelfyllplass. Eventuelle søknader om dispensasjon skal framsettes overfor Oslo Lufthavn AS og avgjøres av Luftfartsverket. Vedtak kan påklages til Samferdselsdepartementet.

§ 9 Bestemmelser til områder langs vassdrag

For områder langs vassdrag og vann avsatt som hensynssone, kan arbeid og tiltak som nevnt i kapittel 20 i plan- og bygningsloven ikke settes i verk. Tilsvarende gjelder for resterende

vassdrag med helårs vannføring med avgrensing inntil 25 meter fra elvens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bekkelukking av bekker med helårs vannføring, elver, eller naturlig vannspeil tillates ikke. Unntak for dette kan være særskilt tiltak for flomsikring eller rassikring.

Unntatt fra dette forbud er mindre tiltak som gjør vassdraget mer tilgjengelig for allmennheten.

Vassdragene Leira og Oslomarkvassdragene er vernet, og rikspolitiske bestemmelser for verna vassdrag gjelder for vassdragene.

Retningslinjer for områder langs vassdrag § 9

Gjermåa kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede. Mindre naturbaserte tiltak kan gjennomføres med melding til kommunen.

Større tiltak må gjennomgå en helhetlig vurdering med spesielt hensyn til forurensning og kulturlandskap gjennom en reguleringsplan.

Retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder)

a. I de områder som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder er det generelt ikke tillatt å oppføre nye boenheter, eller fradele tomt til samme formål. Kommunen kan imidlertid godkjenne tilbygg, garasje, boder, mindre uthus, til eksisterende boenheter ved vanlig byggesøknad, uten krav til dispensasjon fra planformålet. Erstatningsbolig kan oppføres uten krav til dispensasjon, under forutsetning av at gjenoppføringen skjer innen 3 år etter rivingstillatelsen er gitt.

b. I de områder som ligger innenfor markagrensen kan kun tillates anlegg og tiltak som er nødvendige for tradisjonell landbruks- og skogbruksdrift, eller som i tilknytning til friluftsliv bedrer allmennhetens tilgjengelighet til marka.

c. Utbygging av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse og allerede bebygde tomter tillates med inntil 100 m² BYA totalt. Ny erstatningshytte tillates ved riving av eksiterende hytte. I vernesonen langs vassdrag og innenfor markagrensen gjelder ikke disse retningslinjene.

§ 10 Områder med hensynssoner

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910):
Vist med skravur i plankartet.

Båndlegging etter lov om naturvern (720):
H720_1 Gjerimosan naturreservat - vernet 04.09.1981.
H720_2 Høgsmåsan naturreservat - vernet 04.09.1981.
H720_3 Ravndalen naturreservat - vernet 17.12.2010.

Sikring - Nedslagsfelt drikkefelt (110):
H110_1 Gjerimåsan, Buvatnet med mer.

Sikring – Andre sikringssoner (190):
H190_1 Kloakkrenseanlegg eksisterende plassering
H190_2 Kloakkrenseanlegg eksisterende ny (RA)

Faresone – Skytebane (360):
H360_1 Ulvedalen skytebane

Faresone – Kraftlinje (370):
H370_1 Eksisterende høyspentlinjer i kommunen

Annen faresone (390):
H390_1 Hellen (gammel flyplass)

Støysone (210-220):
H210_1 Krossbane – Rød sone
H220_1 Krossbane – Gul sone

H210_2 Skytebane – Rød sone
H220_2 Skytebane – Gul sone

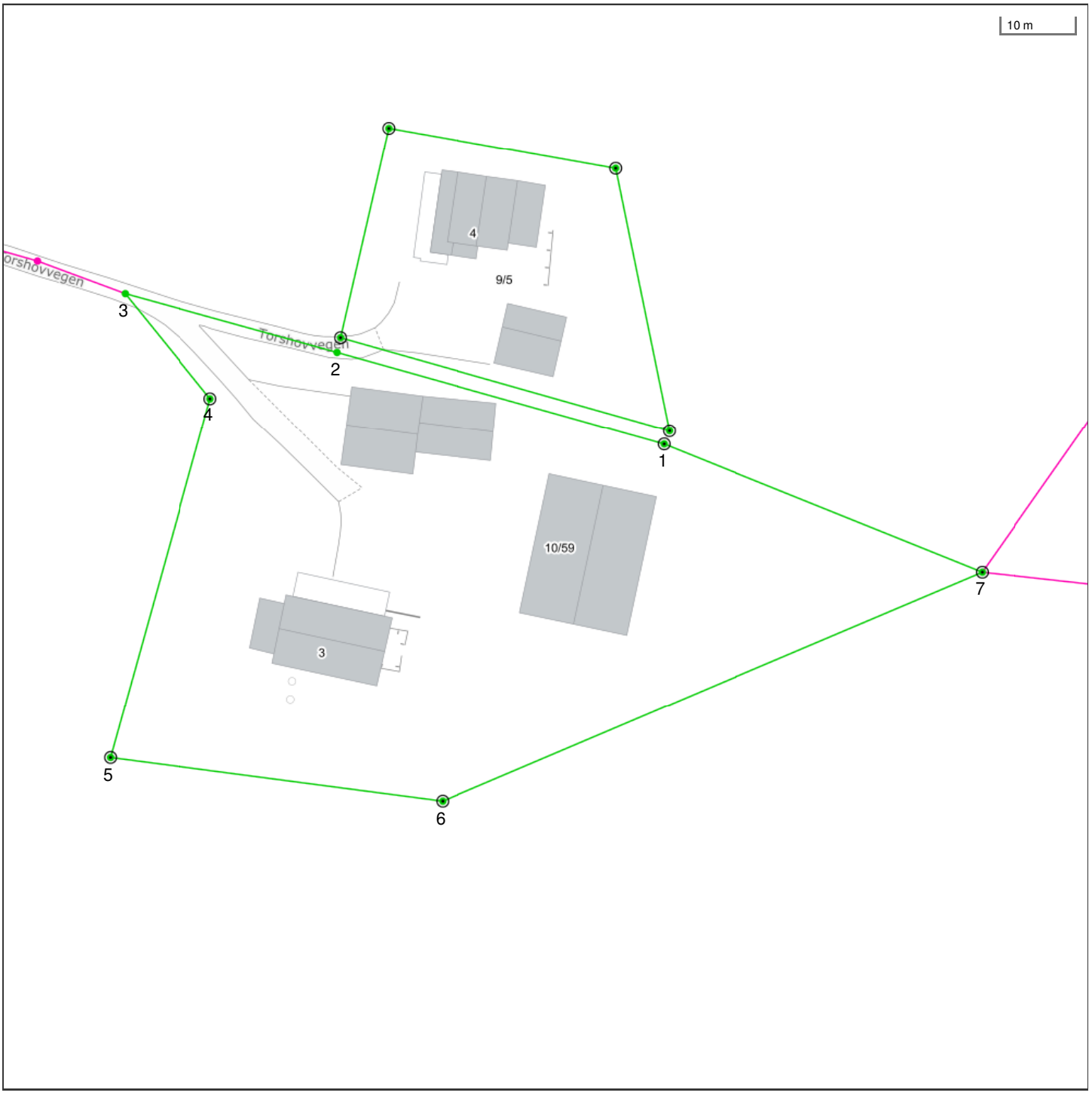
§ 11. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves:

1. Bebyggelsesplan for Bjørkelundfeltet vedtatt 1969.
2. Bebyggelsesplan for Hungerholt vedtatt 10.10.69.
3. Reguleringsplanen for Nærlaus vedtatt 23.02.71.
4. Bebyggelsesplan for Solheimfeltet vedtatt 28.08.78.
5. Reguleringsplanen for Grønlundfeltet sist vedtatt 24.03.92.
6. Reguleringsplanen for Ask sentrum vedtatt 24.04.02.

Øvrige reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal gjelde og vist med hensynssone i kommuneplankartet.

Utskriftsdato: 10.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3230 - 10/59//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 531,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6664187,33	**Øst**	616094,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6664203,02	616130,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,00	
2	6664214,16	616085,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	46,64	
3	6664221,26	616055,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	30,17	
4	6664207,27	616068,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,50	
5	6664157,66	616055,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,07	
6	6664153,12	616101,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,97	
7	6664186,85	616174,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	80,41	

Gjerdrum kommune

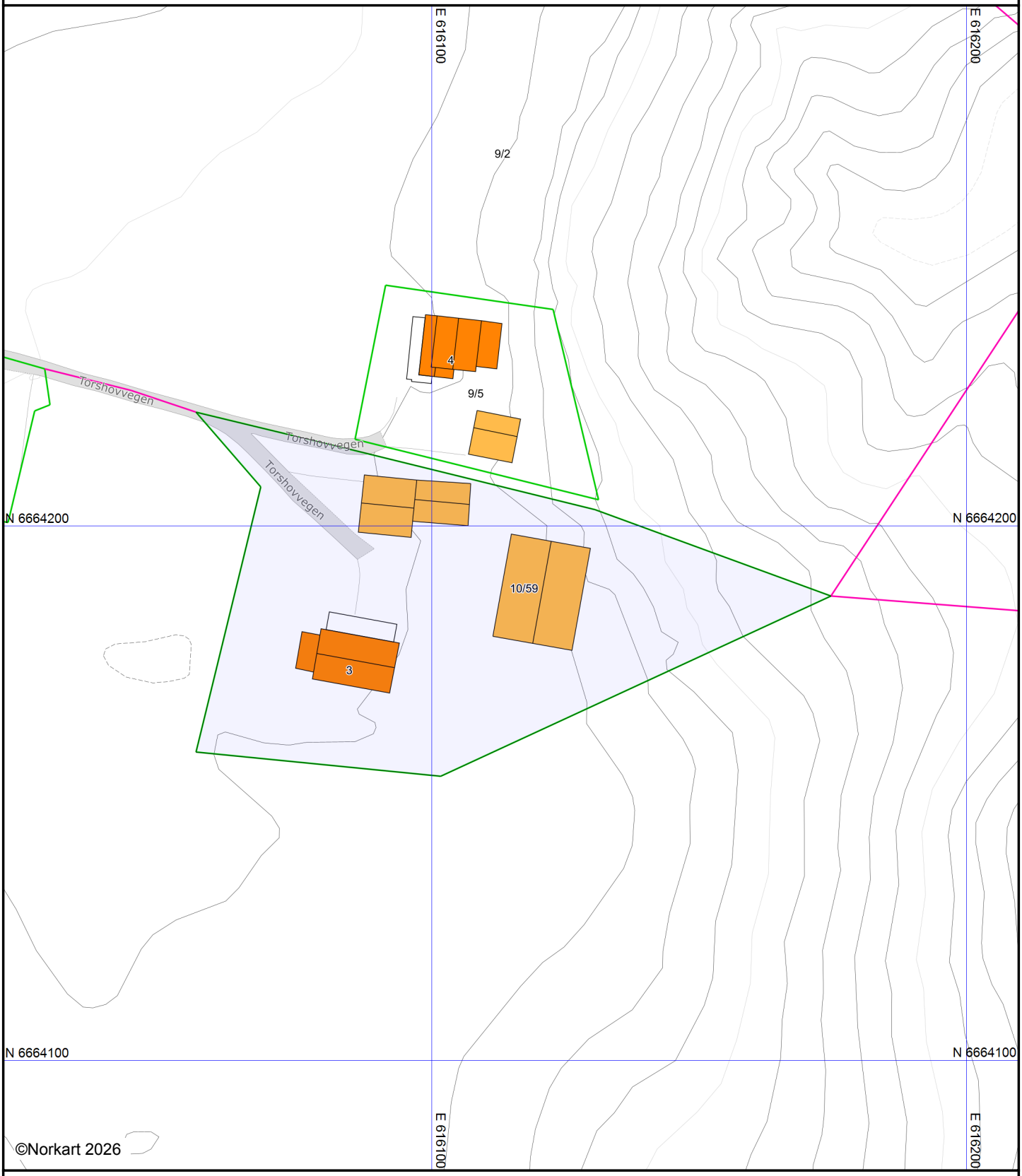
Grunnkart

Eiendom: 10/59
Adresse: Torshovvegen 3
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

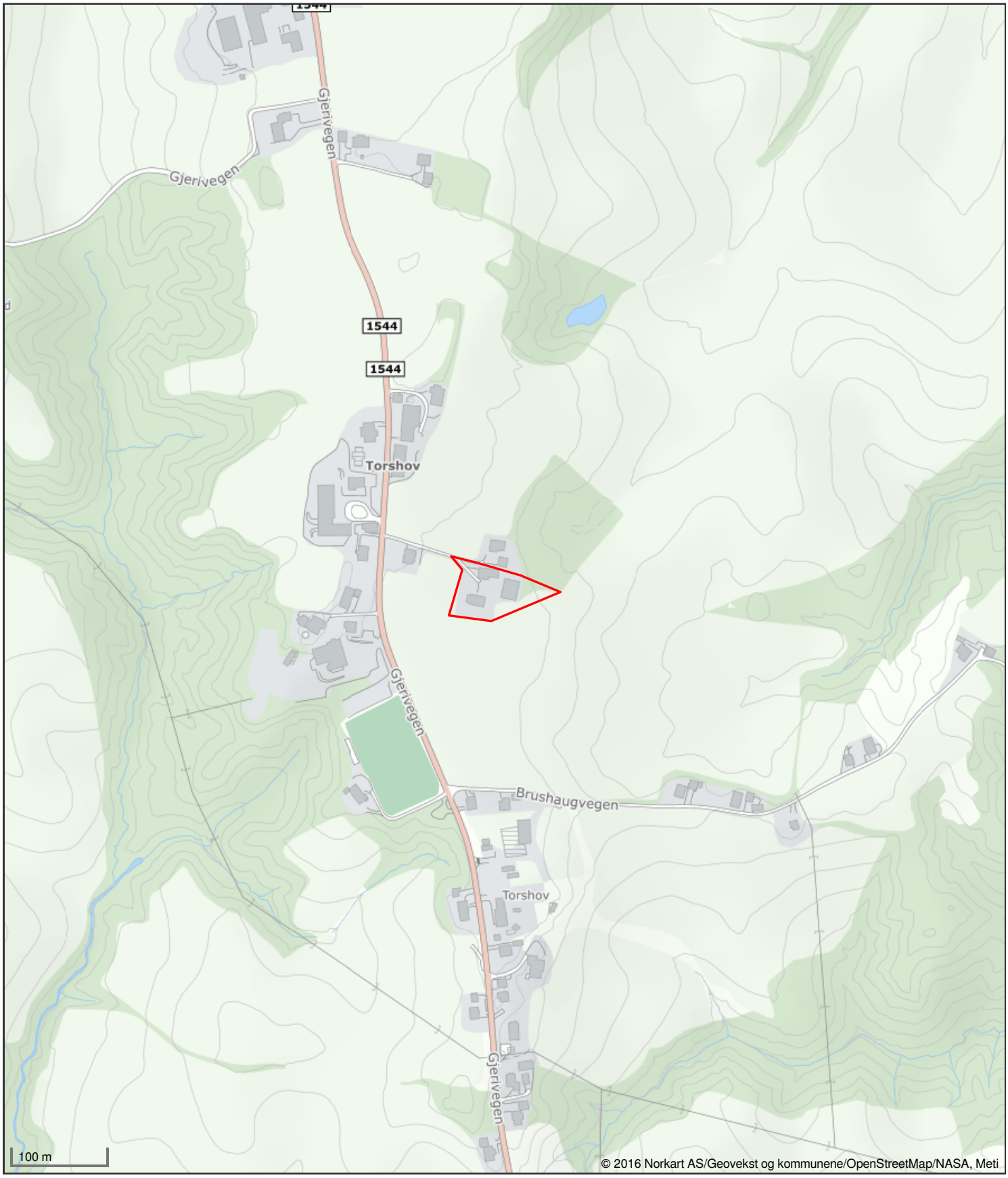


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

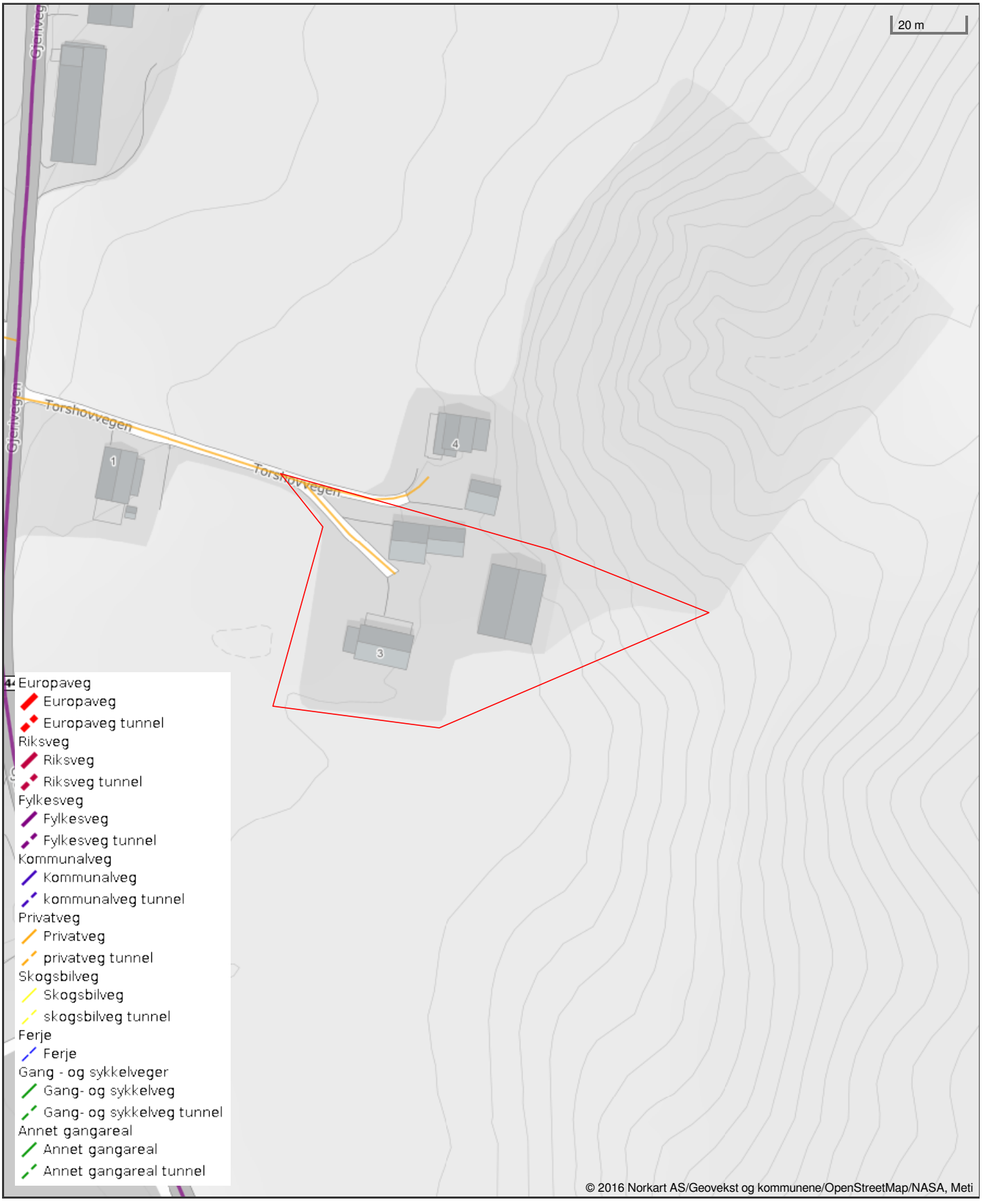
Oversiktskart for eiendom 3230 - 10/59//



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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3230 - 10/59//



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

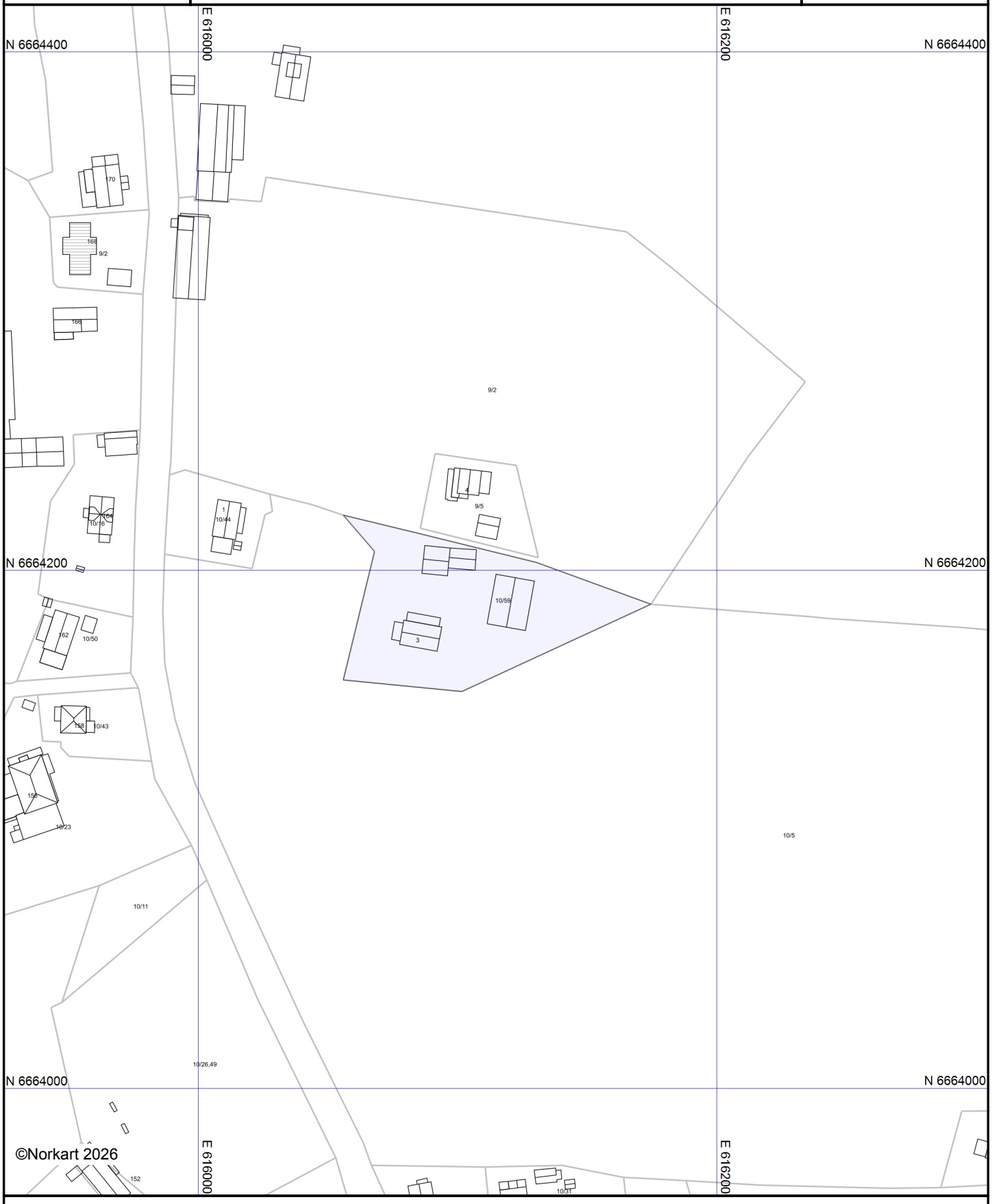
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/59
Adresse: Torshovvegen 3
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

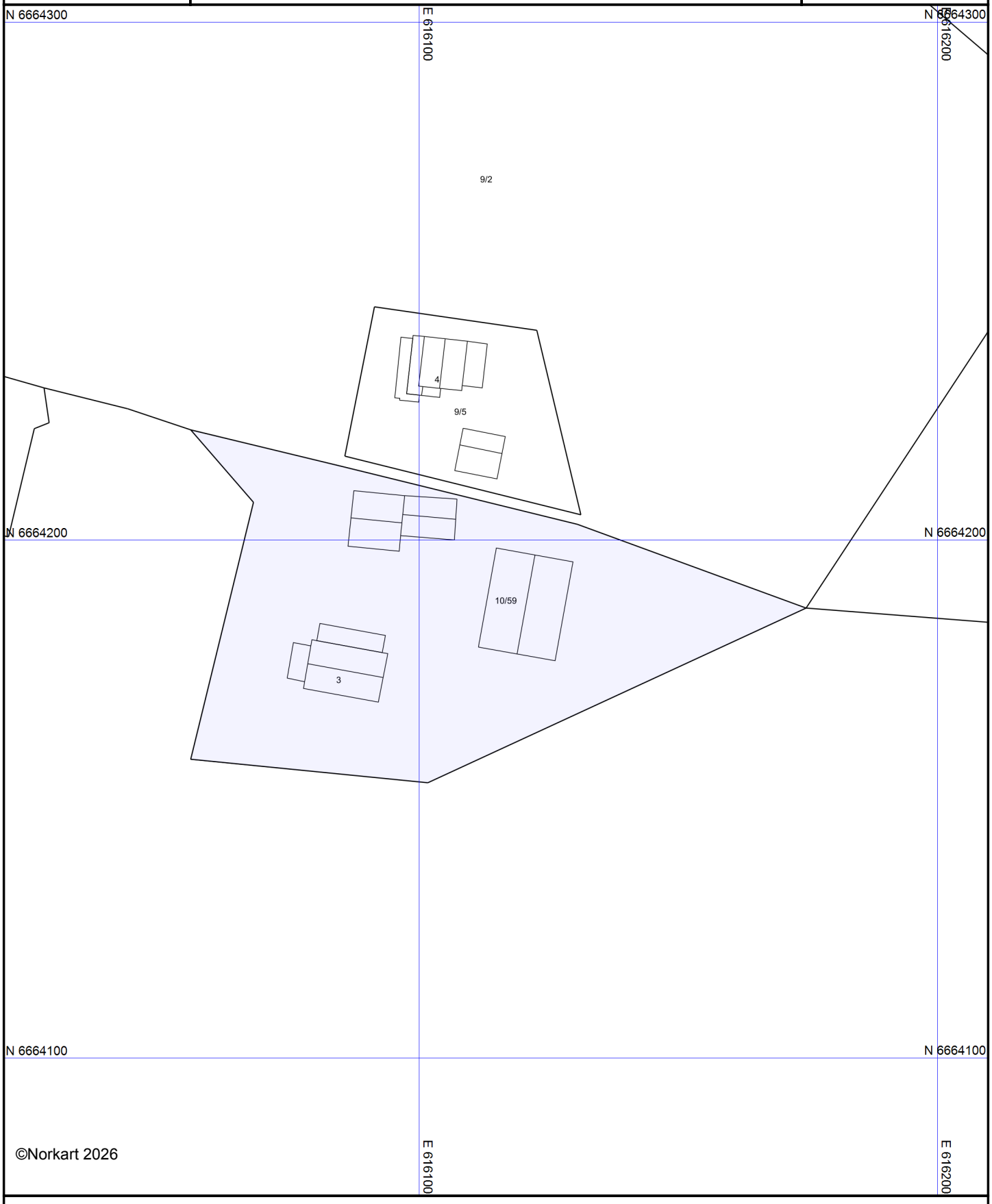
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/59
Adresse: Torshovvegen 3
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	4531.4
Etablert dato	06.06.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	10/59
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/59
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.05.2016 30.05.2016	15/800	Tinglyst 09.06.2016	10/5 (-4531,4), 10/59 (4531,4) 9/1, 9/2, 9/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6664187.33	616094.62		Ja	4531.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN ERIK ANDREAS VOLLAN F241190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TORSHOVVEGEN 3 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Torshovvegen 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151188168		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151188176		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	151188184		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151188168: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torshovvegen 3	H0101	10/59	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151188176: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/59	-	-	-	-	-

3: Bygning 151188184: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/59	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 10.02.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torshovvegen 3, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	662,00 kr
Renovasjon	4 174,00 kr
Slam	8 724,88 kr
Sum	**13 560,88 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamtømming pr m3	15%	4 m3	945.76	1/1	0 %	3 783,04 kr	945,76 kr
Ab slamtømming	15%	1 stk	3165.72	1/1	0 %	3 165,72 kr	791,43 kr
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 194,00 kr	-807,00 kr
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 474,00 kr	1 105,50 kr
Renovasjon husholdning	25%	1 stk	4174.00	1/1	0 %	4 174,00 kr	1 043,50 kr
Gebyr branntils.	0%	1 stk	368.00	1/1	0 %	368,00 kr	92,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	309.00	1/1	0 %	309,00 kr	77,25 kr
					Sum	**14 467,76 kr**	**3 248,44 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torshovvegen 3, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Torshovvegen 3

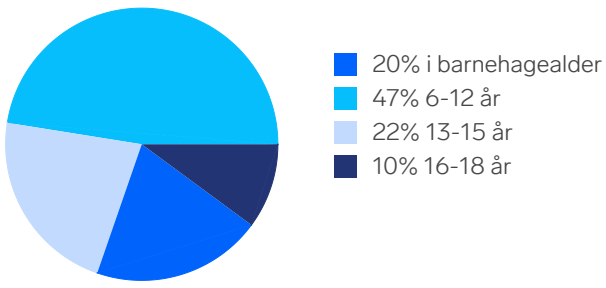
Offentlig transport

Torshaug Linje 405	2 min 0.1 km
Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	6 min 5.6 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	7 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	19 min

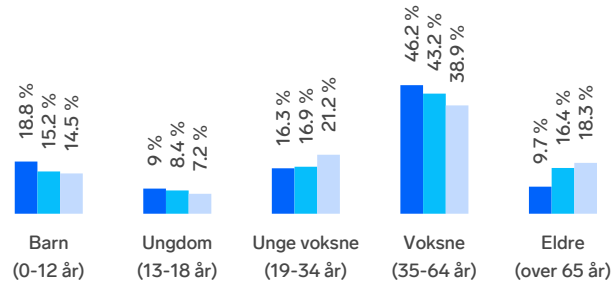
Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	5 min 5.4 km
Veståsen skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	9 min 8.5 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 12 klasser	7 min 6.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 15.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	20 min 20.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

Amiva	6 min
Alvheim Barnhage (1-5 år) 50 barn	7 min 5.3 km
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 5.9 km

Dagligvare

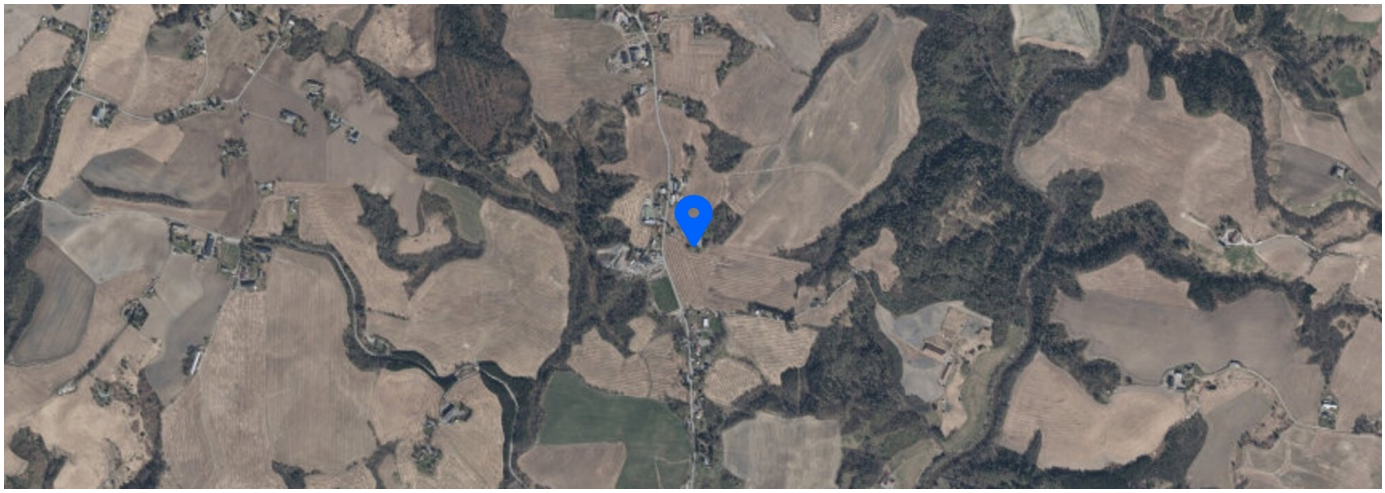
Kiwi Kb Kløfta	6 min
Coop Extra Gjerdrum PostNord	6 min 5.6 km

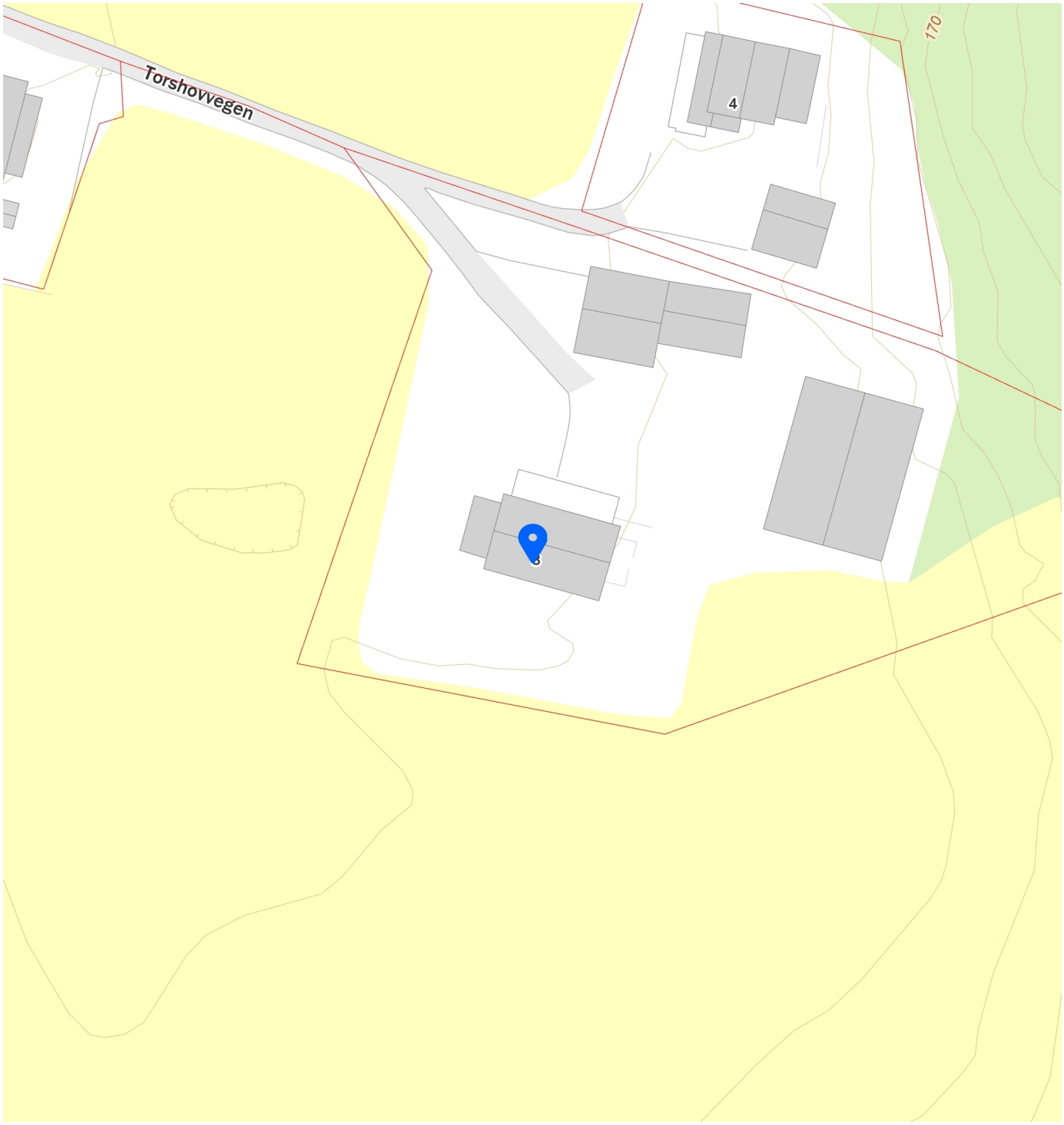
Sport

Gjerdrum stadion - Torshovbanen Fotball	4 min 0.4 km
Sportica Kløfta	5 min
SPREK Gjerdrum	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





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