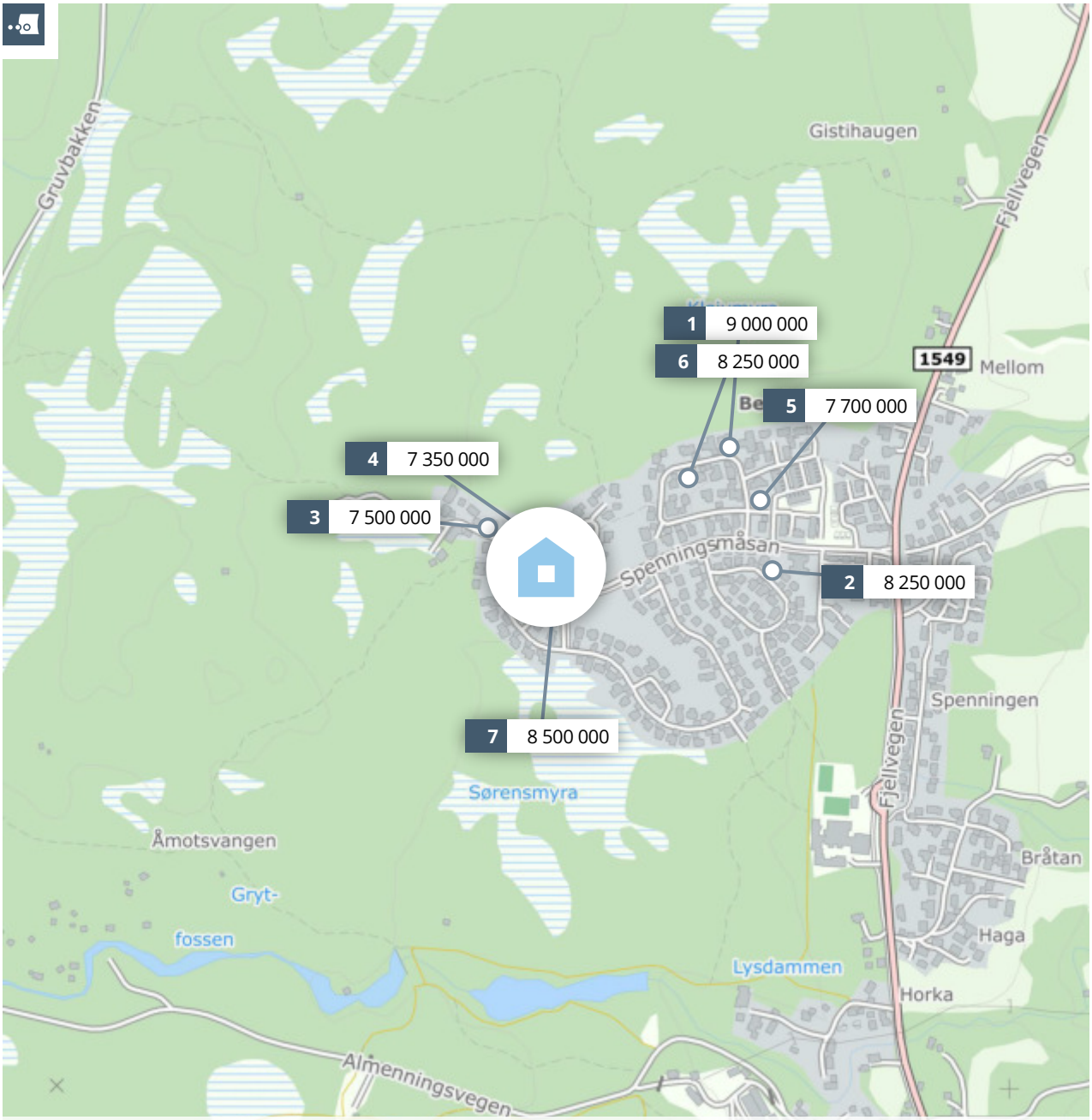
MELLOMFJELLET 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Servitutt tgl. 04.06.1998
Info fra Gjerdrum kommune
Kommunale avgifter
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger bolig
Tegninger garsje
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MELLOMFJELLET 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 26.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomfjellet 22, 2022 GJERDRUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 54 BNR 259 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3230 GJERDRUM GRUNNKRETS BEKKEBERGET

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	31 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	239 m²	41 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						914 m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Teiefjellet 11 263 m² 2002 1 163 m² 4 sov	07.06.2024	8 650 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**34 221**
2 Fjellkroken 45 242 m² 2001 605 m² 5 sov	24.06.2024	8 250 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**34 091**
3 Mellomfjellet 37 181 m² 2000 923 m² 4 sov	06.03.2023	7 700 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**41 436**
4 Mellomfjellet 35 184 m² 2000 997 m² 4 sov	19.10.2022	7 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**39 946**
5 Teiefjellet 3 202 m² 2003 893 m² 4 sov	15.09.2022	7 650 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**38 119**
6 Teiefjellet 10 235 m² 2003 921 m² 4 sov	30.06.2023	8 950 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**35 106**
7 Mellomfjellet 13 251 m² 2003 982 m² 6 sov	31.08.2021	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**33 865**

Mellomfjellet 22 er en stor enebolig over to plan med en praktisk planløsning, og kjeller med egen inngang. Boligen har en attraktiv og svært barnevennlig beliggenhet på Bekkeberget i Gjerdrum med kort gangavstand til barneskole, barnehage og marka. Eiendommen har en romslig tomt på 914 kvm., en frittstående dobbelgarasje med el-bil lader, stor hage, terrasse og veranda.

Kort fortalt:
•Enebolig fra 2000
•Romslig stue med store vindusflater
•Peisovn og varmepumpe i stue
•Kjøkken med egen spisekork
•3 soverom
•Innredet rom
•Praktisk kjellerstue
•2 bad
•Separat vaskerom
•Dobbelgarasje med el-billader
•Rolig tilbaketrukket beliggenhet
•Hage med mange muligheter
•Gårdsplass med godt med biloppstillingsplasser
•Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter

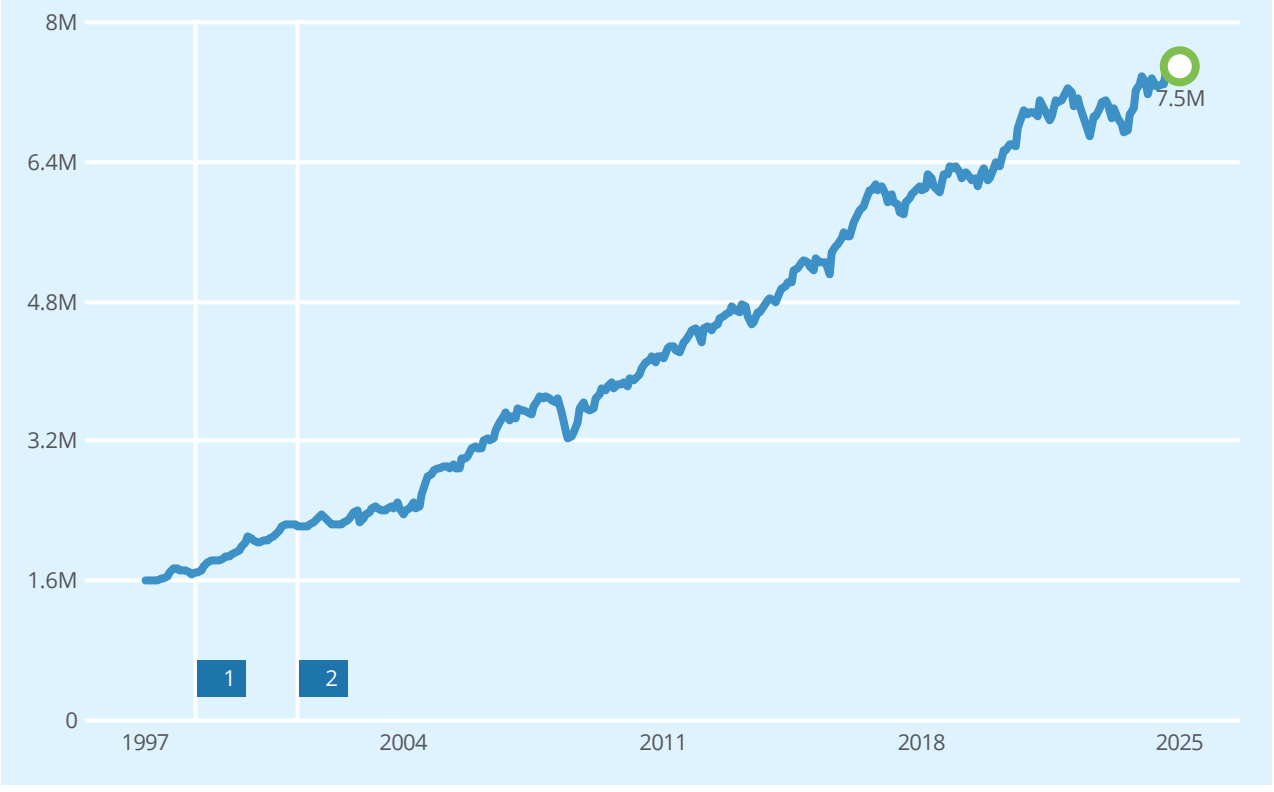
PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS 26.05.2025

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.1998		04.06.1998	-	460 000	-	460 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i BEKKEBERGET grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 397 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Eneboliger solgt i BEKKEBERGET grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

6.9M
6.6M
6 165 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5 914 000 Salgspris i snitt
5.7M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 763 BEKKEBERGET grunnkrets i snitt siste 12 mnd

33 685 GJERDRUM kommune i snitt siste 12 mnd

31 381 Mellomfjellet 22 Totalpris 7 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Mellomfjellet 22 2022 Gjerdrum

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2000
BRA: 239 m^2
BRA-i: 239 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	25	3	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31797

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Støttemur med normal elde og slitasje. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. TG-1. Mosegroing tilknyttet støttemur, betongtrapp og bunnsåle gis TG-2. Manglende rekkverk gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og behandling av overflater. Jevnlig rengjøring av sluk. Montering av rekkverk for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjdører danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn eventuelt tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil vann trenge ut gjennom døråpning.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere lekkasjespalte ved dusjprofil.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Manglende klemt membranløsning i sluk. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer.
Manglende tettesjikt gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drensløsning fra byggeår. Synlig drenspapp med manglende topplist flere steder. Deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Takvann ledes til drensrør ned i grunnen.
Drenering gis TG-1. Manglende topplist, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2.

Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Montere topplist i de områder som mangler. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Grunnmur er i dag innredet og kledd med påforede vegger i flere rom. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking i kjellerstue. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier i bunnsvill (13,4%/tørt) på befaringsdagen. Risikokonstruksjon gis TG-2.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Veranda preget av noe dårlig vedlikehold. Understøtting av bærebjelke er ikke tilfredsstillende utført. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og behandling av overflater. Utbedre avvik tilknyttet bærebjelke.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Terrasse med skjevheter, samt er preget av manglende vedlikehold. Fundamentering er ikke tilfredsstillende. Utførte arbeider fremstår som ufagmessig. Opptil 60 mm skjevheter ble målt. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Ny terrasse må påregnes bygget.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terrassedør ved stue er skadet utvendig. Ytterdør tilknyttet kjeller er preget av elde og slitasje, samt at det er gjenstående arbeider ved utvendig tetting. Risiko for at vann trenger inn mellom åpne spalter mellom karm og grunnmur. 1 sprukket glass tilknyttet innredet rom i kjeller.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Vindu med sprukket glass gis TG-3.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Kjellerdør er moden for utskifting. Utbedre avvik tilknyttet manglende tetting rundt kjellerdør,.
Eier opplyser at sprukket glass skal skiftes før overtagelse.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert svertesopp i undertak (sutakplater) i område ved karnapp i stue og kjøkken grunnet manglende/dårlig lufting. Dampsperre er i tillegg brutt ved gjennomføring av downlights i omtalte rom. Utførte arbeider er mangelfulle og det er risiko for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet gjennomføringer av downlights.
For å avdekke om det er problemer med ising/kondens grunnet mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon må ytterligere inspeksjon gjøres på vinterstid. Ved avvik må tiltak utføres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. For videre omtale rundt bl.a. mangelfull lufting av takkonstruksjon se pkt. "Loft" (konstruksjonsoppbygging). TG-2.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra byggeår. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-1 gis grunnet alder. Skadede takstein/mønestein gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadede takstein/mønestein.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstige og snøfangere med normal elde og slitasje. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater av pipeløpet.

Ildsteder og pipeløp ble kontrollert av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet 02.11.2023. Det ble avdekket at beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt i 1. etg. og kjeller. Dette medfører av ovnens ytterflate kan overstige godkjent normalteperatur.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at overnevnte avvik skal utbedres før overtagelse.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med barløsning, eikefronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøleskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Innredning fra byggeår fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Adkomst til stakepunkt i kjeller. Avløpsanlegg fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system i entrè/hall tilknyttet bad i 1. etg. Adkomst til åpne koblingsstokker for rør-i-rør system tilknyttet øvrige våtrom på vaskerom. Vannrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2019: oppgradere sikringsskap. Div. arbeider i garasje. 2024: demonter 12V downlight som har sluttet å lyse på garasje. Trekke ny pls i kanal i garasje til de nye downlightsene. Bytte 5 stk. downlight til SG Junistar Eco- montere dobbel pv kappe og bytte bryter og dimmer til SG Leddim. 2025: feste 2 stk. løse stikk og termostat I kjeller. Varmefolie komplett med termostat i entrè/hall.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: 1. etg.: Bad

Oppsummering av overflater

Oppsprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Usikkerhet rundt tetthet tilknyttet rørgjennomføring (k-rør) i vegg bak dusjkabinett gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Overflate tilknyttet servant har krakelert.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Våtrom: Kjeller: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. Skade i servant gis TG-2. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servant.

Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Flere skadede gulvfliser. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet alder.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Flere løse og sprukkede gulvfliser i trapperom i kjeller.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-0, TG-1 og TG-2.

Eier opplyser at nytt gulv i entrè/hall er lagt i mars 2025.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Dekke med riss/sprekker og betongskader. Deler av dekke stikker utenfor vegglivet. Risiko for at vann trenger inn i garasje ved overgang dekke/ringmur.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Begrenset mulighet for kontroll av grunnmur grunnet utvendig overdekning og innvendig påforing i flere rom. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Ingen riss/sprekker ble observert/registrert på befaringsdagen.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Skovly** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Cathrine Skovly** — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 21.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** — Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** — Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomfjellet 22, 2022 Gjerdrum**

Kommunenr:	3230	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	259	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Grunnmur oppført i Leca med øvrige vegger i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning og pussede flater. Valmet tak i treverk tekket med tekstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer. Malte ytterdører. 1 med glass.

Tomtestørrelse: 914.1 m^2. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

I tillegg til boligen er det oppført en frittstående garasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	239	239	0	0	22
Garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**280**	**239**	**41**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	126	126	0	0	22
Kjeller	113	113	0	0	0
Totalt m²	**239**	**239**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Entrè/hall, mellomgang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Kjeller	113	86	27	Trapperom, kjellerstue, innredet rom, bad og vaskerom. (Takhøyde ca. 240 cm).	2 boder.
Totalt m²	**239**	**212**	**27**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	41	0	41	0	0
Totalt m²	**41**	**0**	**41**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	41	0	41		Garasjerom.
Totalt m²	**41**	**0**	**41**		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drensløsning fra byggeår. Synlig drenspapp med manglende topplist flere steder. Deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Takvann ledes til drensrør ned i grunnen.
Drenering gis TG-1. Manglende topplist, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2.

Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere topplist i de områder som mangler. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Begrenset mulighet for kontroll av grunnmur grunnet utvendig overdekning og innvendig påføring i flere rom. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Ingen riss/sprekker ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur ned til kjeller er utført i støpt betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Støttemur med normal elde og slitasje. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. TG-1. Mosegroing tilknyttet støttemur, betongtrapp og bunnsåle gis TG-2. Manglende rekkverk gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og behandling av overflater. Jevnlig rengjøring av sluk. Montering av rekkverk for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Store deler av kjeller er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Grunnmur er i dag innredet og kledd med påforede vegger i flere rom. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking i kjellerstue. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier i bunnsvill (13,4%/tørt) på befaringsdagen.
Risikokonstruksjon gis TG-2.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Terrasse
Treveranda ved soverom, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse: 6,5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Veranda preget av noe dårlig vedlikehold. Understøtting av bærebjelke er ikke tilfredsstillende utført. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og behandling av overflater. Utbedre avvik tilknyttet bærebjelke.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Treterrasse ved stue, fundamentert til bygning og på mark. Størrelse: 15 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Terrasse med skjevheter, samt er preget av manglende vedlikehold. Fundamentering er ikke tilfredsstillende. Utførte arbeider fremstår som ufagmessig. Opptil 60 mm skjevheter ble målt. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny terrasse må påregnes bygget.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt og finert ytterdør. 1 med glass.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Karnapp i stue og kjøkken.
Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vinduer og dører fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terrassedør ved stue er skadet utvendig. Ytterdør tilknyttet kjeller er preget av elde og slitasje, samt at det er gjenstående arbeider ved utvendig tetting. Risiko for at vann trenger inn mellom åpne spalter mellom karm og grunnmur. 1 sprukket glass tilknyttet innredet rom i kjeller.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Vindu med sprukket glass gis TG-3.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjellerdør er moden for utskifting. Utbedre avvik tilknyttet manglende tetting rundt kjellerdør,.
Eier opplyser at sprukket glass skal skiftes før overtagelse.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss

Fasader med liggende kledning og pussede flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Adkomst via nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det ble registrert svertesopp i undertak (sutakplater) i område ved karnapp i stue og kjøkken grunnet manglende/dårlig lufting. Dampsperre er i tillegg brutt ved gjennomføring av downlights i omtalte rom. Utførte arbeider er mangelfulle og det er risiko for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre avvik tilknyttet gjennomføringer av downlights.
For å avdekke om det er problemer med ising/kondens grunnet mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon må ytterligere inspeksjon gjøres på vinterstid. Ved avvik må tiltak utføres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Renner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak

Valmet tak i treverk.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. For videre omtale rundt bl.a. mangelfull lufting av takkonstruksjon se pkt. "Loft" (konstruksjonsoppbygging). TG-2.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein

Yttertaket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Taktekking fra byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taktekking fra byggeår. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-1 gis grunnet alder. Skadede takstein/mønestein gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av skadede takstein/mønestein.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Takstige og snøfangere med normal elde og slitasje. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Dekke er av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Leca elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Peisovner. Peis med innsats.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater av pipeløpet.

Ildsteder og pipeløp ble kontrollert av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet 02.11.2023. Det ble avdekket at beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt i 1. etg. og kjeller. Dette medfører av ovnens ytterflate kan overstige godkjent normalteperatur. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at overnevnte avvik skal utbedres før overtagelse.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med barløsning, eikefronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøleskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Innredning fra byggeår fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 22.02.2000.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp med profilerte spiler.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-1**

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Bad i kjeller ble pusset opp i ca. 2012-2014.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Adkomst til stakepunkt i kjeller. Avløpsanlegg fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Bad i kjeller ble pusset opp i ca. 2012-2014.

Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system i entrè/hall tilknyttet bad i 1. etg. Adkomst til åpne koblingsstokker for rør-i-rør system tilknyttet øvrige våtrom på vaskerom. Vannrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2019: oppgradere sikringsskap. Div. arbeider i garasje. 2024: demonter 12V downlight som har sluttet å lyse på garasje. Trekke ny pls i kanal i garasje til de nye downlightsene. Bytte 5 stk. downlight til SG Junistar Eco- montere dobbel pv kappe og bytte bryter og dimmer til SG Leddim. 2025: feste 2 stk. løse stikk og termostat I kjeller. Varmefolie komplett med termostat i entrè/hall.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2019: oppgradere sikringsskap. Div. arbeider i garasje. 2024: demonter 12V downlight som har sluttet å lyse på garasje. Trekke ny pls i kanal i garasje til de nye downlightsene. Bytte 5 stk. downlight til SG Junistar Eco- montere dobbel pv kappe og bytte bryter og dimmer til SG Leddim. 2025: feste 2 stk. løse stikk og termostat I kjeller. Varmefolie komplett med termostat i entrè/hall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: 1. etg.: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Baderom fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Oppsprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Utskifting av dårlige silikonfuger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Usikkerhet rundt tetthet tilknyttet rørgjennomføring (k-rør) i vegg bak dusjkabinett gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Overflate tilknyttet servant har krakelert.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Kjeller: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i ca. 2012-2014. Utført av private venner som er faglært.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulvskinne for dusjdører danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn eventuelt tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil vann trenge ut gjennom døråpning. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere lekkasjespalte ved dusjprofil.

Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap, baderomsinnredning med eikefronter og laminat benkeplate med overliggende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. Skade i servant gis TG-2. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servant.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger med malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vaskerom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Flere skadede gulvfliser. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Manglende klemt membranløsning i sluk. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer.
Manglende tettesjikt gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk **50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke krav om hulltaking. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.28 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: vinyllaminat, laminat, parkett og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Flere løse og sprukkede gulvfliser i trapperom i kjeller.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-0, TG-1 og TG-2.

Eier opplyser at nytt gulv i entrè/hall er lagt i mars 2025.

6.29 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: panel, malte panelplater og malte glatte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.30 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: takess og malt/ubehandlet panel.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.31 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører. 1 med glass.
Skyvedør.

Oppsummering av øvrig TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.32 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at ny gulvvarme i entrè/hall er lagt i mars 2025. Dokumentasjon foreligger.

6.33 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utekran.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.34 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe fra Toshiba ble montert i ca. 2014 iflg. eier. Fremlagt faktura opplyser at sist service ble utført i 2021.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.35 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.36 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med speildører.
Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.37 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, Leca ringmur, trebindingsverksvegger med stående kledning på fasader, valmet tak i treverk tekket med takstein, renner, nedløp og beslag i stål, vinduer med 1-lags glass og trekarmer, ytterdør og leddport med elektrisk portåpner.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Dekke med riss/sprekker og betongskader. Deler av dekke stikker utenfor vegglivet. Risiko for at vann trenger inn i garasje ved overgang dekke/ringmur.
Oppgitte avvik gis TG-2.

6.38 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.40 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.41 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250112

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Skovly	Cathrine Skovly

Gateadresse
Mellomfjellet 22

Poststed	Postnr
Gjerdrum	2022

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1827135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250112

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huset ble satt opp av Fenstad Bygg AS, og deres rørleggerbedrift la membran på gulv på badet i hovedetg.. Vi gjorde selv jobben med å legge på flere lag smøremembran på veggene på badet. Badet i kjeller ble satt i stand ca. 2012-2014, og her ble det brukt private venner som er faglært.

Arbeid utført av: Fenstad Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget av Fenstad Bygg, så alt dette ble gjort under bygging av huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har byttet noen taksteiner i gradrenner over inngangsparti, da noen av steinene kan knekke i løpet av vinteren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er et pålegg om å bytte sprukket kermikk stein inne i ovnen i stua. Dette vil bli utbedret før salg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved et par tilfeller har vi fått mus i kjeller, men noen år siden sist.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sæther Elektro har byttet downlights i garasje, Hugo Beck sto for alt elektrisk arbeid under bygging av hus, underentr. av Fenstad Bygg Elektro i kjeller er utført av en elektriker, men som en vennetjeneste.

Arbeid utført av: Sæther Elektro / Hugo Beck Elektro

Filer

1NELFO_Samsvarserklæring.pdf 3NELFO_Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde el kontroll for noen år siden, men finner ikke noe skjema for det.

Document reference: 24250112

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har en DEFA lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnmur ble satt opp med egeninnsats, men alt dreneringsarbeid ble utført av Rønning Maskin

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fenstad Bygg satte opp terrasse Igland Garasje ble satt opp av et snekker lag fra Igland Garasje

Arbeid utført av: Fenstad Bygg / Igland Garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250112

Tilleggskommentar

Gulv i inngangsparti er byttet våren 2025. Lagt vinyl laminat med varmefolie under.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Skovly	2bdbfc1625fdcbe874f4bf f6cf3c00de101b002f	21.05.2025 08:46:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Skovly	7c90a6aef095506390351 9e18376db5de7241367	21.05.2025 09:33:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24250112

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

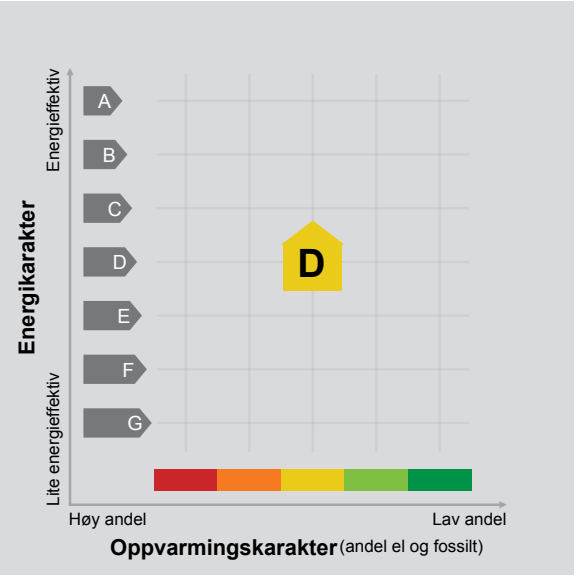
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomfjellet 22
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20551607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91084
Dato	12.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

SERVITUTT TGL. 04.06.1998

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Mellomfjellet 22 (Tom Andre Skarsbø)
Vår referanse: 3687662/25835081
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 21

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8195	8	4.6.1998	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3230 GJERDRUM	54	259	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

RETURADRESSE:

SKJØTE

TINGLYST
04 JUNI 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8195

Advokatfirmaet CARLBERG
Trondheimsveien 72
2040 Kløfta

FORELØPIG
Forarbeid
egenerkl.

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
0234	Gjerdrum	54	259			

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:	[X] NEI [ ] JA	OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN:	[X] NEI [ ] JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:	[ ] NEI [ ] JA	BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER:	[ ] NEI [ ] JA

BESKAFFENHET: [ ] 1. BEBYGD [X] 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	[X] B	[ ] F	[ ] V	[ ] I	[ ] L	[ ] K	[ ] A

TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
	[X] FB	[ ] TB	[ ] RK	[ ] BL	[ ] AN

2. KJØPESUM

KR. 460.000,-

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: [X] JA [ ] NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
	[X] 1	[ ] 2	[ ] 3	[ ] 4	[ ] 5	[ ] 6

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR.

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
[redacted]	Marit Rønning	1/2
	Kjell Rønning	1/2

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
[redacted]	Terje Skovly	[X] JA [ ] NEI	1/2
	Cathrine Hansen	[X] JA [ ] NEI	1/2
		[ ] JA [ ] NEI	
		[ ] JA [ ] NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Kjøper forplikter seg til i fremtiden å ha liggende offentlige ledninger over tomten med adgang til å vedlikeholde disse.

Doknr 8195 Tinglyst 04.06.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
	x Terje Skovly	SIDE 1 AV 3 SKJØTE
	Cathrine Hansen	

0016-1

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §10 FJERDE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	[X] JA	[ ] NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	[X] JA	[ ] NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	[ ] JA	[ ] NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED
Kløfta, 27.5.98

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
Marit Rønning Kjell Rønning	Marit Rønning Kjell Rønning

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Advokat Bjørn Carlberg
ADRESSE Trondheimsveien 72, 2040 Kløfta	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
		SIDE 2 AV 3 SKJØTE

INFO FRA GJERDRUM KOMMUNE

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Gjerdrum kommune: Grunneiendom 3230-54/259

Norkart
Utskriftsdato: 26.02.2025 12:19

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	914.1
Etablert dato	05.02.1998	Historisk oppgitt areal	915
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/259
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/259
Endre egenskaper Annen forretningstype	22.11.2010 22.11.2010	Sentralpunkt flyttet		54/259
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.02.1998			54/14 (-915), 54/259 (915)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6662775.2	610625.4		Ja	914.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOVLY CATHRINE F040273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MELLOMFJELLET 22 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
SKOVLY TERJE F230671*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MELLOMFJELLET 22 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mellomfjellet 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	113 Bekkeberget	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	20551607		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.02.2000
2	20554002		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.2001

1: Bygning 20551607: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.02.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.11.1998	25.11.1998
Igangsettingstillatelse	04.12.1998	05.01.1999
Tatt i bruk	22.02.2000	08.03.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mellomfjellet 22	H0101	54/259	235	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	0	0	0
K01	0	111	0	111	0	0	0

2: Bygning 20554002: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2001	09.10.2001
Igangsettingstillatelse	25.09.2001	09.10.2001

Tatt i bruk	01.11.2001	09.10.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	54/259	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

Utskriftsdato: 26.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3230 - 54/259//



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	914,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6662775,2	**Øst**	610625,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6662767,92	610635,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,70	
2	6662765,42	610625,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
3	6662795,71	610616,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,53	
4	6662802,38	610640,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,40	
5	6662803,03	610643,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,48	
6	6662775,53	610654,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,70	
7	6662772,22	610646,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	

Gnr	Bnr	Festenr
54	259	

Representasjonspunkt		
X 232423	Y 15075	Z

Kartblad	X	Landsnett
CQ049-1-35		Akse 3

Målestokk	Areal
1:500	914.6 M²

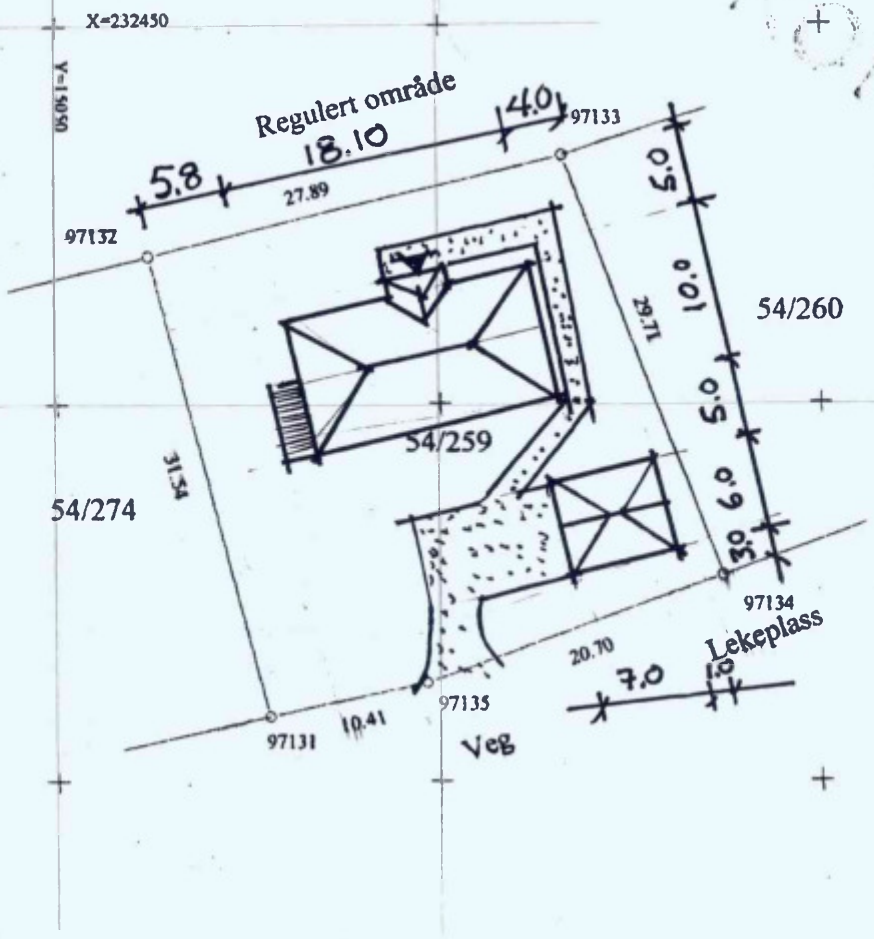
MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
3/98	1116

N

BILAG NR.: 07

X = 232665
Y = 15074



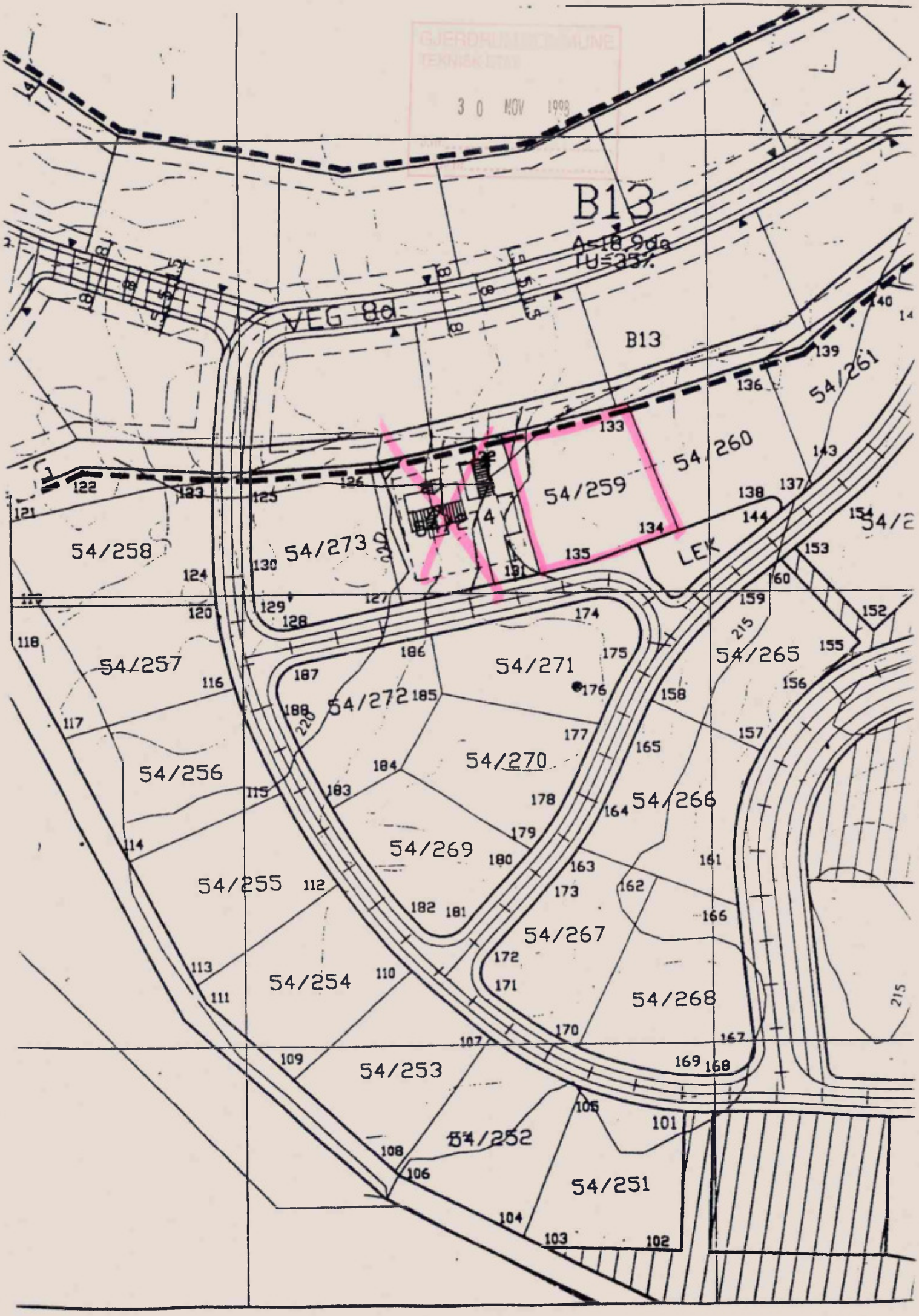
CHATRINE HANSEN OG
TERJE SKOVLY

08.06.98 p.w.

KJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 04-11-98
SIGN.: E. Aashamm

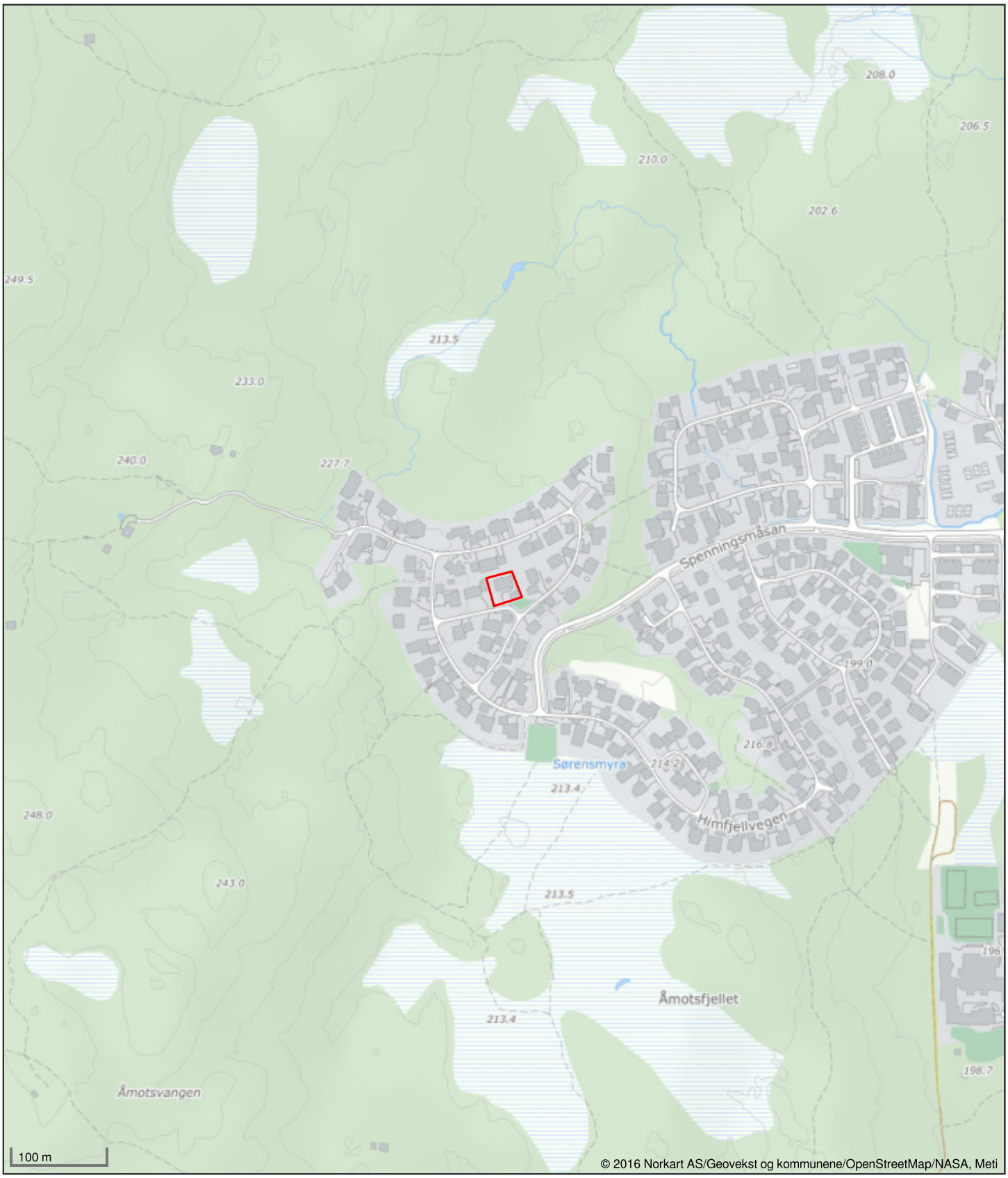
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
97132	Off.gkj. grensemerke	232434.76	15055.98	27.89	
97133	Off.gkj. grensemerke	232441.37	15083.07	29.71	
97134	Off.gkj. grensemerke	232413.57	15093.55	20.70	
97135	Off.gkj. grensemerke	232406.47	15074.10	10.41	
97131	Off.gkj. grensemerke	232404.24	15063 94	31.54	

Vedlegg/Copies:


B13
A=18,9daa
TU=35%
VEG 8d
B13
54/261
54/260
54/259
54/258
54/273
54/257
54/271
54/265
54/272
54/256
54/270
54/266
54/269
54/255
54/267
54/254
54/268
54/253
54/252
54/251
LEK

Utskriftsdato: 26.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3230 - 54/259//



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

Gjerdrum kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/259
Adresse: Mellomfjellet 22
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

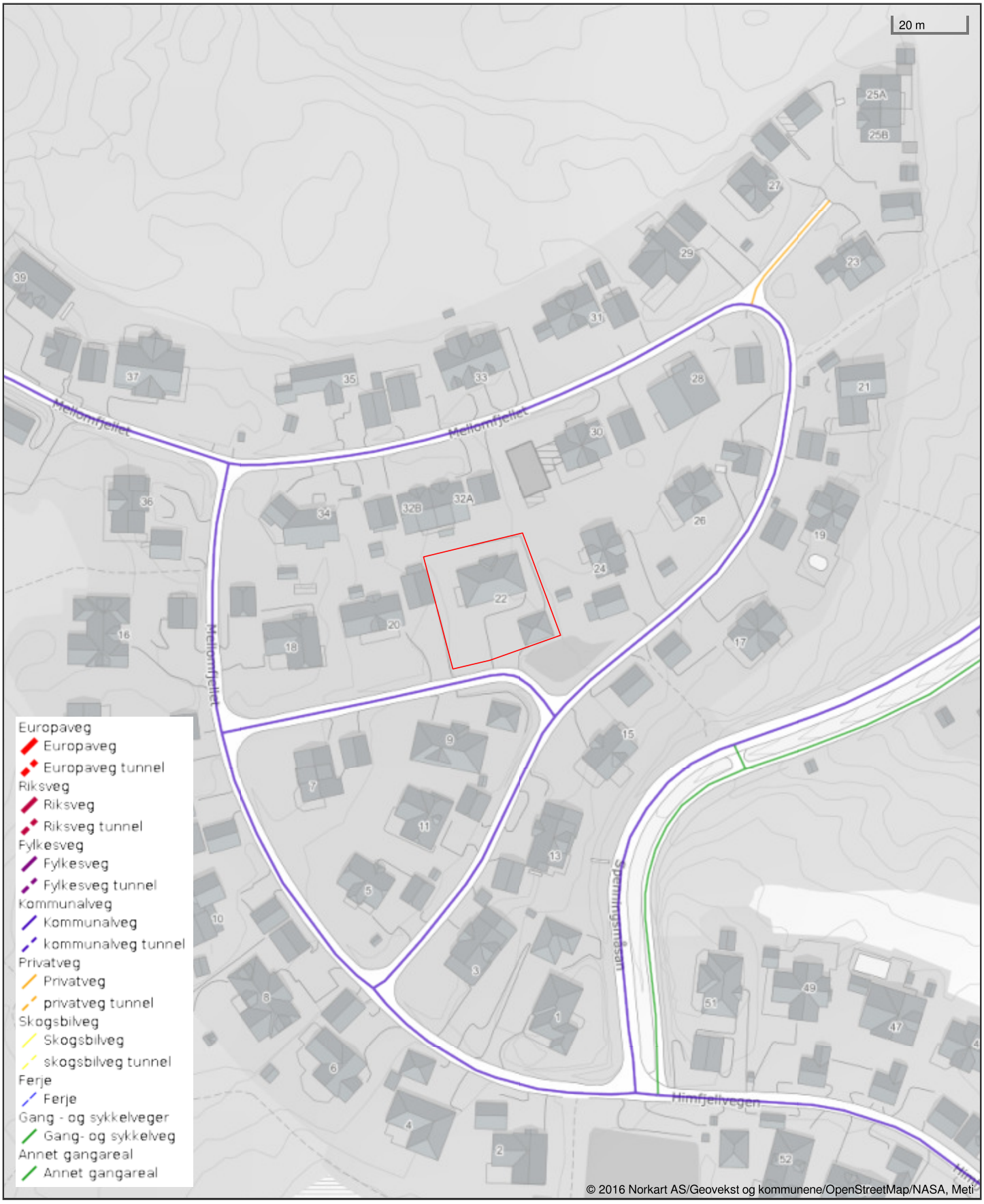
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3230 - 54/259//



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
Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 26.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	259	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomfjellet 22, 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	Nei

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.

03.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Eiendom: 3230-54/259/0

Adresse: Mellomfjellet 22. 2022 Gjerdrum

Dato siste feiing
02.11.2023

Dato siste tilsyn:
02.11.2023 – med avvik Avvik 1 - Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt Kommentar - Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt (ildstedet i kjeller og 1etg). Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 26.02.2025

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	259	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomfjellet 22, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	13 246,16 kr
Feiing	1 220,20 kr
Renovasjon	4 230,00 kr
Sum	**18 696,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Kloakkgebyr pr m2	146 m2	71,58 kr	1/1	0 %	10 449,95 kr	2 612,49 kr
Ab kloakk fra 100m2	1 stk	4 505,00 kr	1/1	0 %	4 505,00 kr	1 126,25 kr
Renovasjon husholdning	1 stk	4 174,00 kr	1/1	0 %	4 174,00 kr	1 043,50 kr
Gebyr branntils.	2 stk	368,00 kr	1/1	0 %	736,00 kr	184,00 kr
Feiegebyr	2 stk	294,00 kr	1/1	0 %	588,00 kr	147,00 kr
				Sum	**20 452,95 kr**	**5 113,24 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJERDRUM KOMMUNE
Teknisk etat

Fenstad Bygg as
Elektrovegen 5
2050 JESSHEIM

Saksbeh.: FRA/63 99 15 89
Saksnr.: 98/00991-7
Arkiv: 54/259
Dato: 22.02.00
Vedtaksnr:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

Tillatelse for oppføring av enebolig ble gitt 04.11.1998.

Byggested: *Gnr 54, bnr 259*
Tiltakshaver: *Catrine Hansen og Terje Skovly, Mellomfjellet 31, 2022 Gjerdrum*
Ansvarlig søker: *Fenstad Bygg A/S, Elektroveien 5, 2050 Jessheim.*

Dokumentasjon for bruksbefaring er mottatt her 11.01.2000 og i h.h.t. plan- og bygningslovens §99 gis det midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

Merknader:	Frist:
1. Det må anordnes permanent trapp med rekkverk ved inngang	15.04.00
2. Det må anordnes rekkverk på utvendig kjellermur til utvendig kjellernedgang.	15.04.00
3. Det må monteres snøfangere ved beferdet område. dvs. Gavelvegg ved inngangsparti/gangvei	15.04.00
4. Montere taknedløp til lukket anlegg.	15.04.00
5. Lufting i gesims var enkelte steder noe mangelfull. Det ble registrert rimdannelse på grunn av dette. Må utbedres.	15.04.00
6. Innpussing av kjellervinduer må utføres.	15.07.00
7. Tomten må planeres.	15.09.00
8. Det gjenstår innredning av kjeller i henhold til tillatelse.	

Med hilsen

Torild Fagerbekk
Teknisk sjef

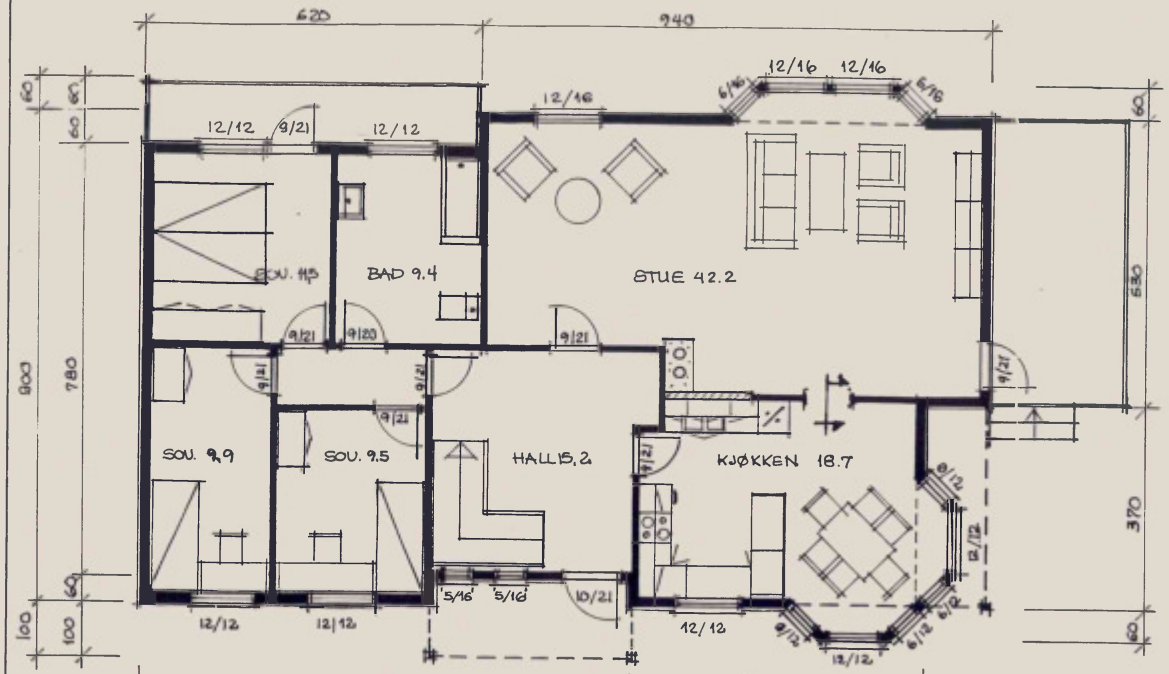
Frank Aasheim
Avdelingsingeniør

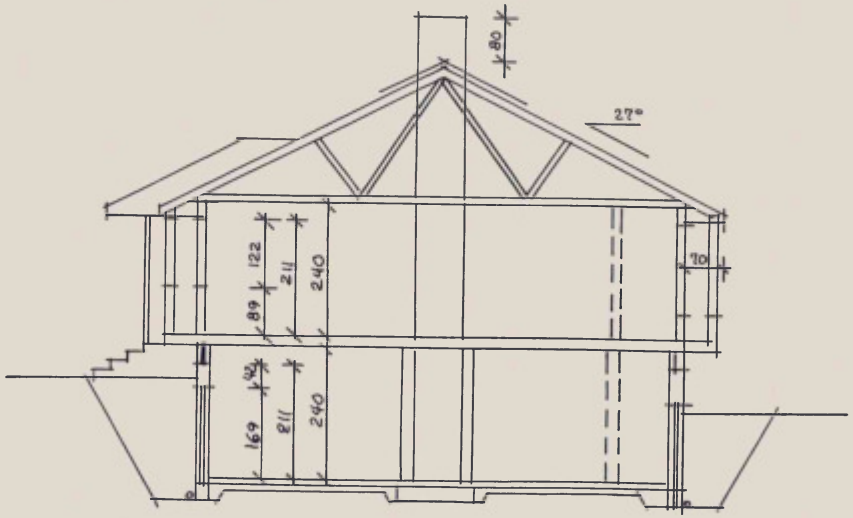
Kopi: Terje Skovly. √

Besøksadresse: Herredshuset, Ask 2022 Gjerdrum
Postadresse: Postboks 10 2024 Gjerdrum
Telefon: 63 99 16 00 Telefax: 63 99 20 60
Bankgiro: 1623.07.00013 Postgiro: 0808.53.46408 Giro skatt: 0827.58.02345

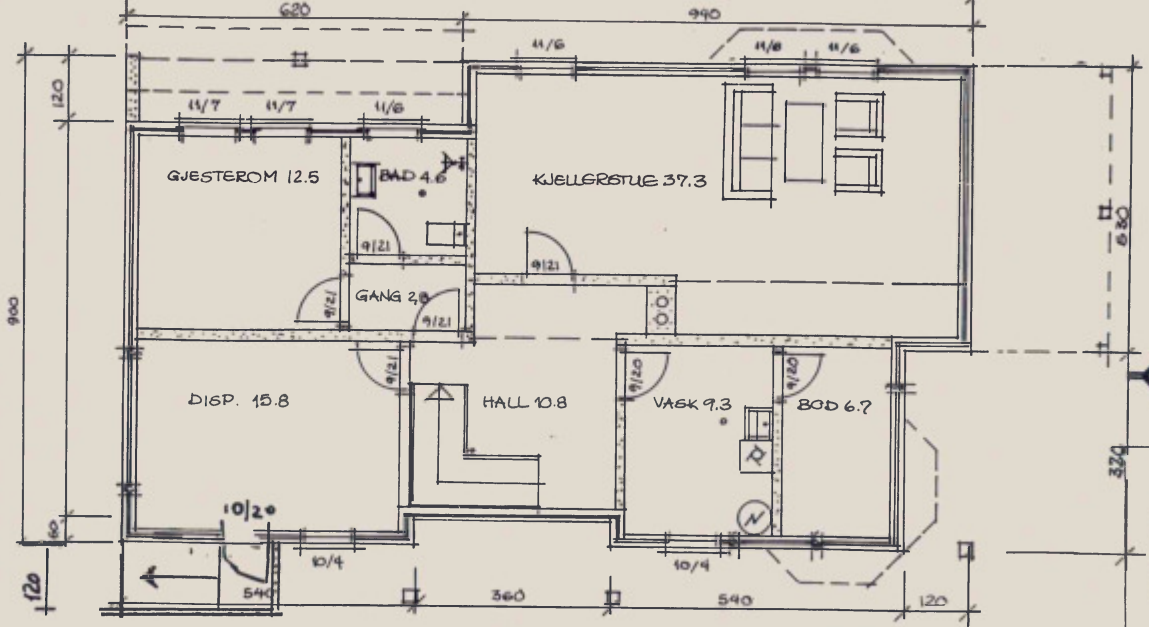
Ekspedert 24.02.00

TEGNINGER BOLIG





SNITT



BILAG NR.: 08

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT 04-11-98
SIGN.: Fløtheim

FENSTAD BYGG AS
ENTREPRENØR OG BYGGMESTERFORRETNING
Årnes: 63 90 07 90 - Jessheim: 63 97 25 10

jlg 20.5.98

Mesterhus nr.: MH 3010+

PLANER - SNITT

	Totalt	1. etg.	2. etg.	Hytter
BRA	239.0	115.0	124.0	
BA	182.0	58.0	124.0	
BYA	127.0			

dato 11.5.98 jlg

Byggherre: KATRINE OG TERJE SKOULY

Målestokk: 1:100

Konstr.

Tegner

Arkivkode

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som tilhører Mesterhus Bolig medlemsfirma i.



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 04-11-98
SIGN.: F. Olaskeim

BILAG NR.: 09

FENSTAD BYGG AS
ENTREPRENØR OG BYGGMESTERFORRETNING
Årnes: 63 90 07 90 - Jessheim: 63 97 25 10

rev	ant	sign				sign	dato

MESTER HUS

Mesterhus nr.: MH 3010 + FASADER

	Total	01. etg.	1. etg.	2. etg	Hybel
BRA	239.0	115.0	124.0		
BA	182.0	58.0	124.0		
BYA	127.0				

dato: 20.05.98/lg

Byggherre: KATRINE OG TERJE SKOULY

Målestokk: 1:100

kontr.:

tegner

Arkitekt:

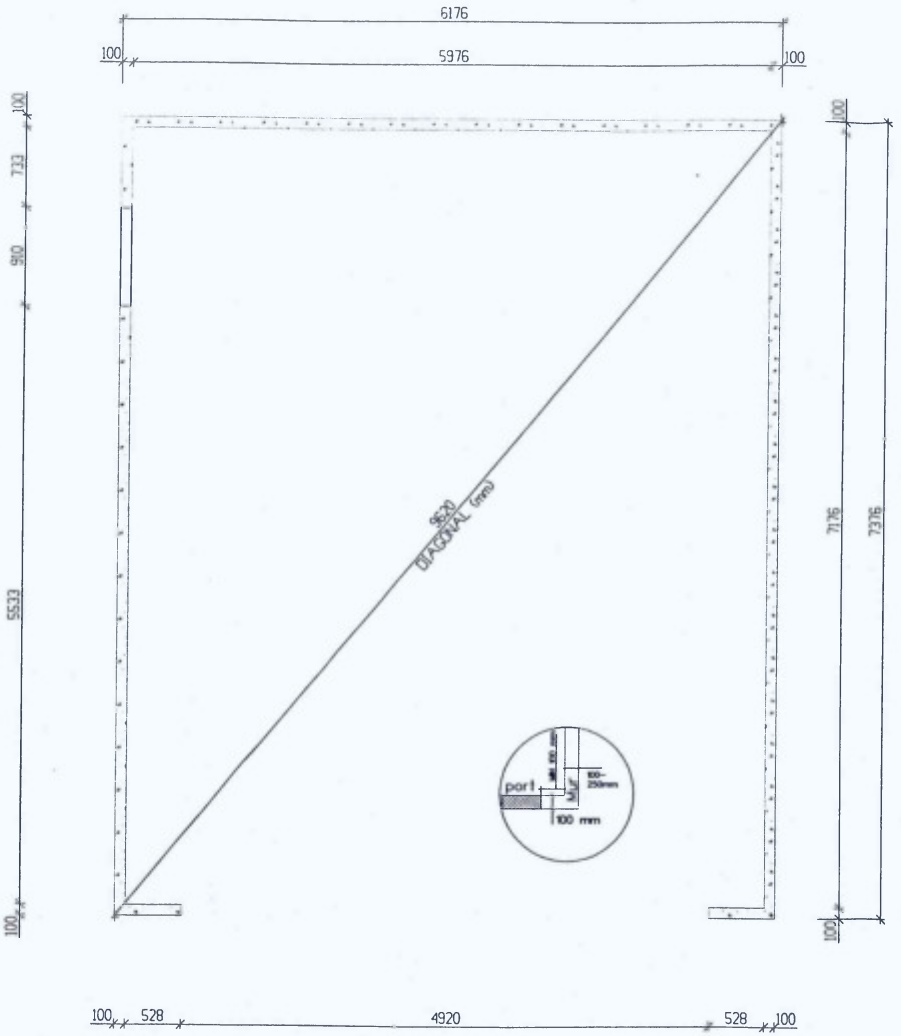
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som tilsvarer ikke medtrer i.

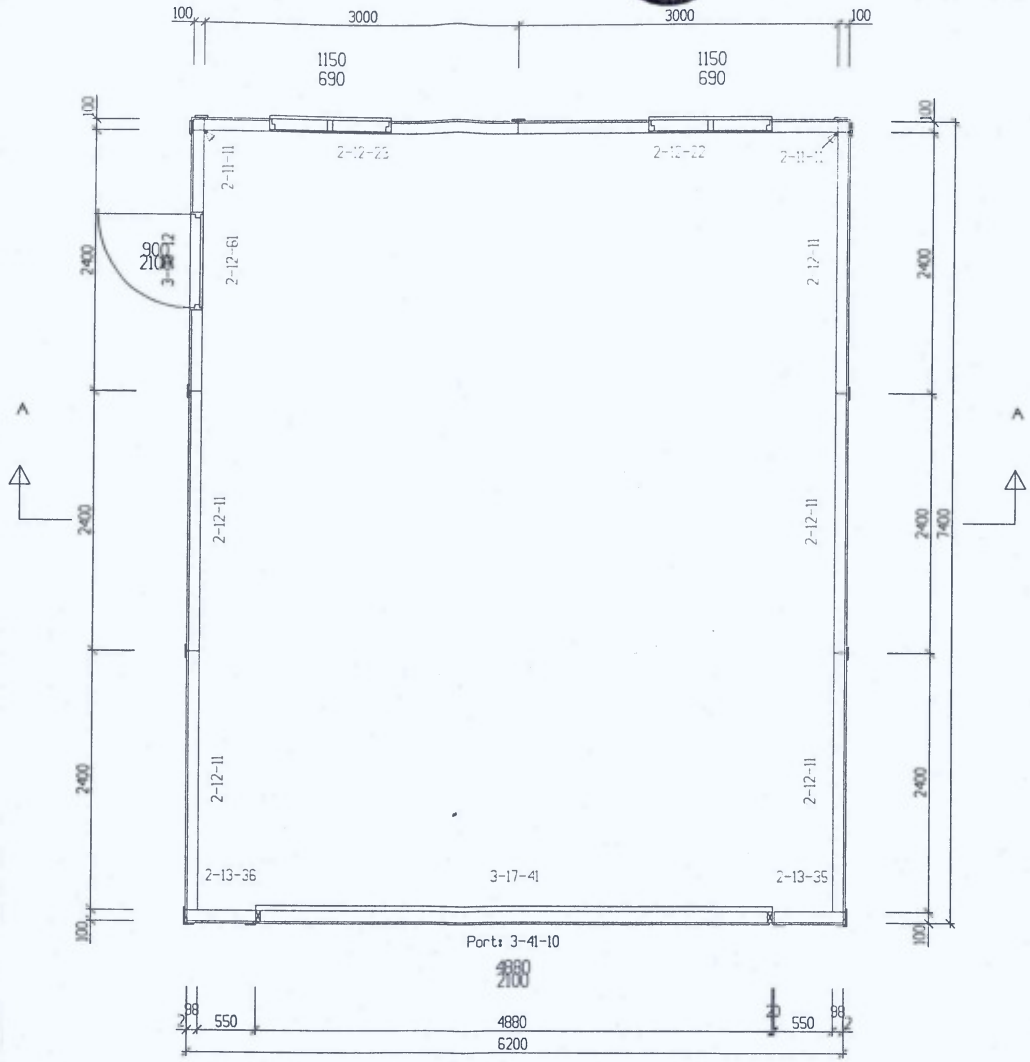
TEGNINGER GARSJE

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

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





- Grunnmurshøyden må være 35 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

GJERDRUM KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax.: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 424795

Det Norske Veritas Certification AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
er tilsluttet
TAKSTOLKONTROLLEN
for fremstilling av takstoler og andre frekonstruksjoner med spikerplater

Terje Skovly

Grunnmur Hovedplan

TYPE H-3, STANDARD LIGGENDE, 620 x 740 cm – 22°

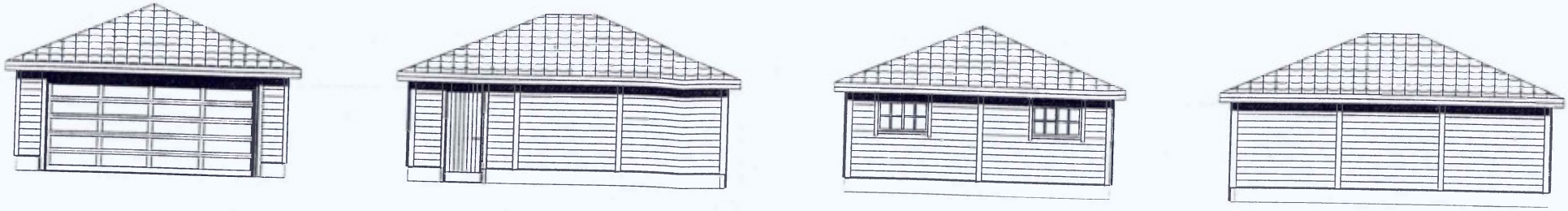
TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	14.08.01

TEGNINGS NR: 47951 503

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

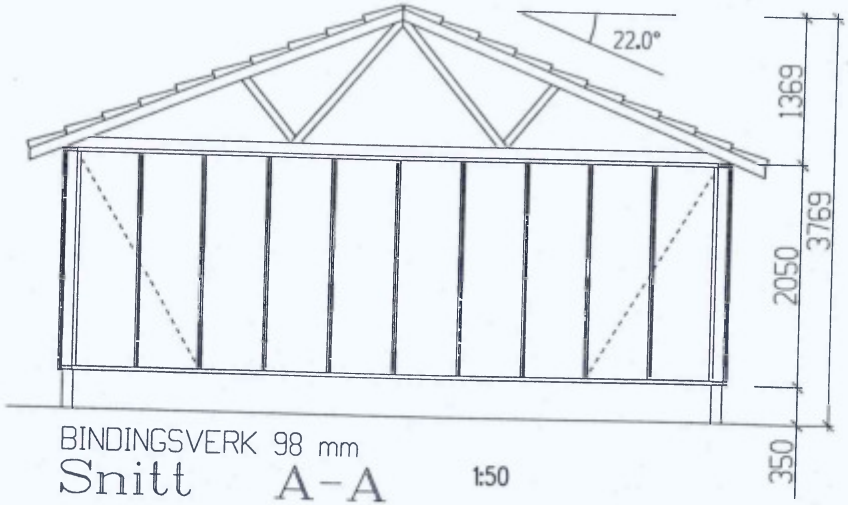
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

GRIMSTAD GARASJENE

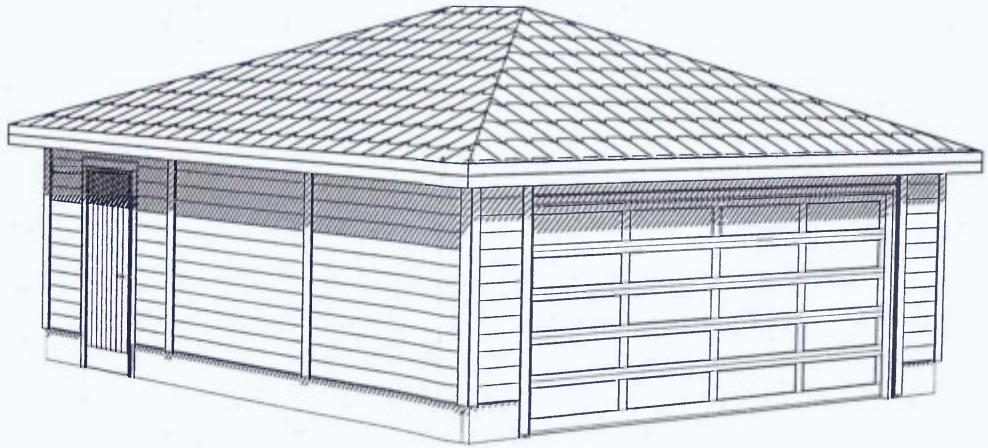


Fasade Plan

GJERDRUM KOMMUNE
TEKNISK ETAT



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A 1:50



Perspektiv

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax.: (+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 424795

BTA | BRA | G.nr. | B.nr.

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

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

Terje Skovly

Fasader Snitt Persp

TYPE H-3, STANDARD LIGGENDE, 620 x 740 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	14.08.01

TEGNINGS NR: 47951 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE ER

REGULERING

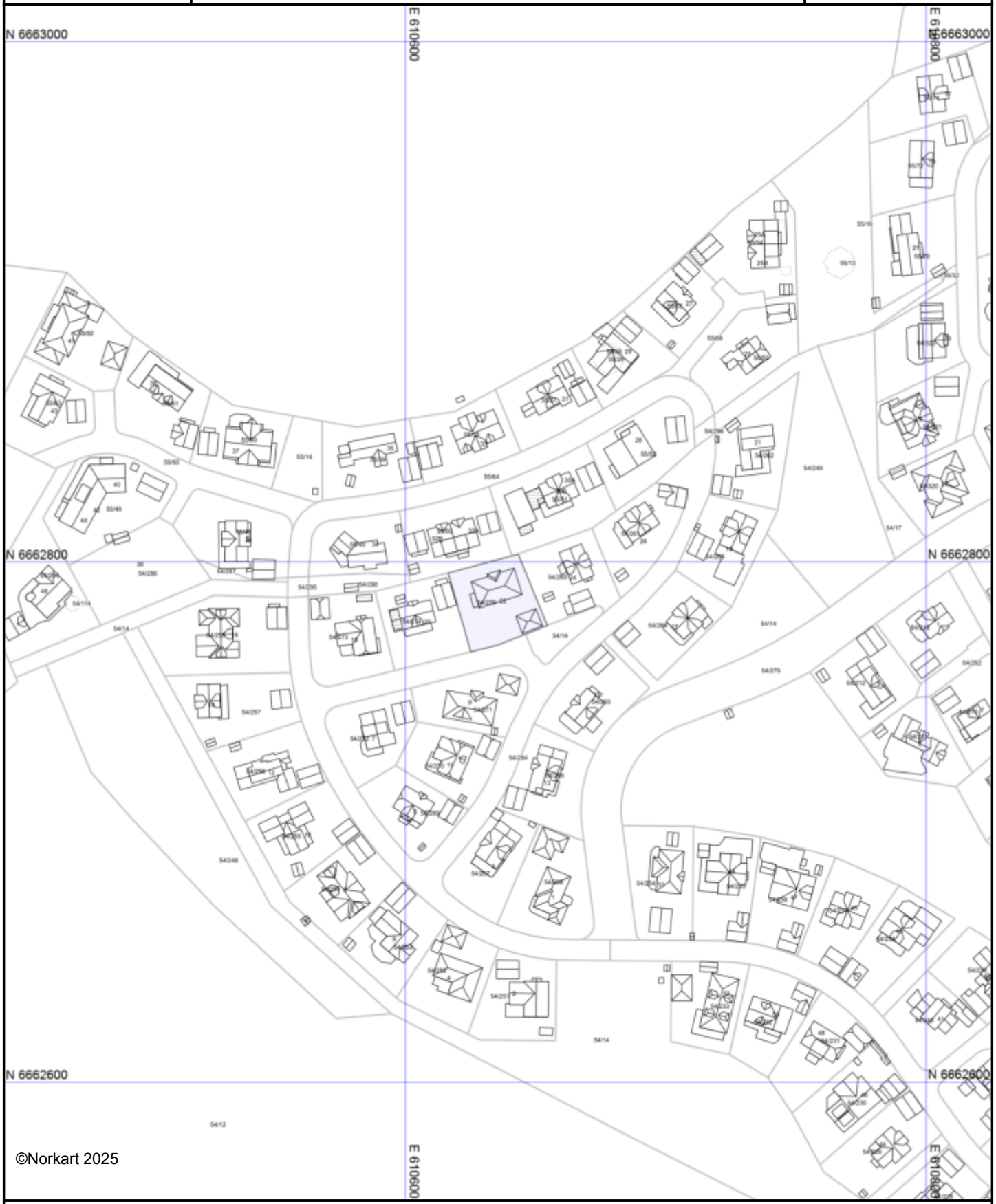
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/259
Adresse: Mellomfjellet 22
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

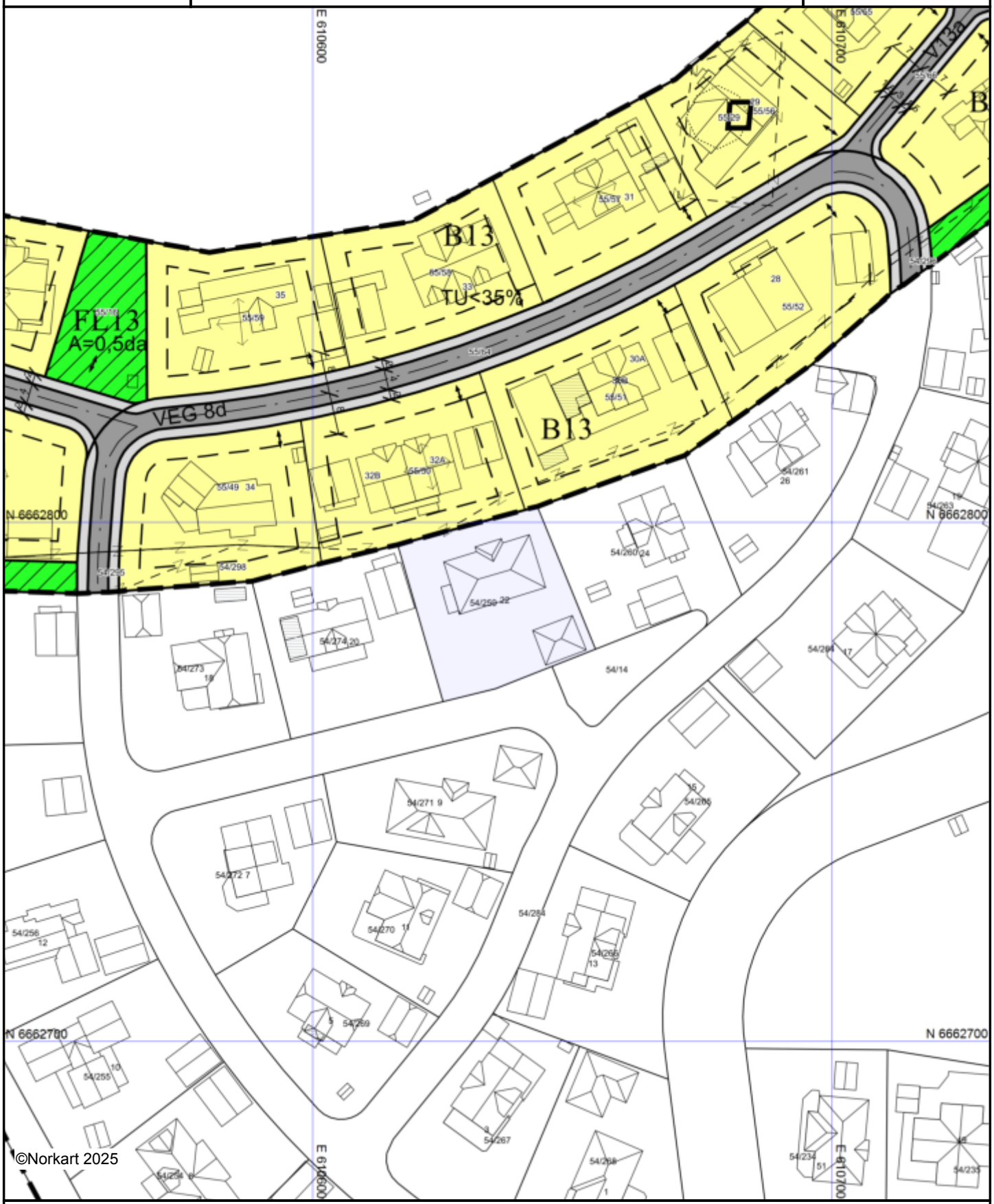
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/259
Adresse: Mellomfjellet 22
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	259	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomfjellet 22, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 914 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 914 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Masterplan del II **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 914 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_3 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199601
Navn	Reguleringsplan for del av Bekkeberget, feltene B7 og B8, gnr. 54, bnr. 14.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/80/Bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Jessheim 6.12.95
048.95H/EP

GJERDRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN "BEKKEBERGET, GNR 54 BNR 6, 9, 14 M.FL.":

"BEKKEBERGET, GNR 54 BNR 14, FELTENE B7 OG B8"

Planen er datert 6.12.95.
Bestemmelsene er datert 6.12.95.

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 24.04.96

_____
ordfører

****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

b. I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for boligbebyggelse (B7 - B8)
- landbruksområde (L1 og L2)
- spesialområder (inngår i byggeområdene for boliger)
- offentlige trafikkområder, og
- fellesområder
  * for lek- og ballplass (FL 7,8 og 9)
  * for stier og friområder (FF1, FF2 og FF3).

c. Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

d. I tillegg til reguleringsplanen og -bestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

e. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

2 FELLESBESTEMMELSER

a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

b. Gjerder over 1 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker mv. som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel (jfr. veglovens §§ 29 og 31).

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B7 OG B8)

a. Områdene B7 og B8 skal bebygges med frittliggende småhus.

Tomtestørrelsene skal kunne justeres ihht. etterspørselen etter tomter. Bygningsrådet kan bestemme minimums- og maksimumsstørrelser i tråd med vanlig praksis i kommunen på det aktuelle tidspunkt. Justeringene behandles som mindre vesentlige endringer ihht plan- og bygningsloven.

b. Delfeltene B7b og B8c kan tilrettelegges for boliger gruppert i tun med endret og evt reduserte tomtestørrelser. Plan for dette fremmes som bebyggelsesplan for hvert av delfeltene som helhet.

c. Største tomteutnyttelse er TU= 35% (bruksareal i all bebyggelse inkl. garasjer og uthus i % av netto tomteareal,- byggeforskriftenes kap. 22: 1.c).

d. I delfeltene B7a og B8a kan bebyggelsen tillates oppført i en etasje med innredet underetasje (sokkeletasje) og evt. med innredet loft.

I alle andre delfelt innenfor planområdet skal bebyggelse oppføres i en etasje, evt. med innredet loft. Sokkeletasje tillates ikke.

e. I delfelt 8a skal møneretning være som vist på tomtene. Møneretning i motsatt retning med dominerende gavlfasader tillates ikke.

f. All bebyggelse skal ha skråtak (saltak, valmet tak el.). Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel. Største mønehøyde fra ferdig planert terreng er 8 m i delfeltene B7a og B8a, og 7 m i alle andre delfelt målt fra mønet til terreng i gavlfasaden.

g. Ved byggemelding av frittliggende småhus skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt biloppstillingsplass/snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. For mindre boliger/leiligheter kan kravet reduseres til en garasjeplass pr. bolig.

Garasje kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til boligen. Garasjer kan også bygges som fellesanlegg hvis forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Biloppstillingsareal/snuplass skal ikke dominere adkomstsonen til boligen, Utforming av adkomst samt biloppstillingsareal/snuplass skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding av bolig og evt garasje.

Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 5 m fra tomtegrensen mot veg. Vender åpningen ikke mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m^2 med avstand minst 1 m fra tomtegrensen mot veg. Bygningen skal ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot veg.

h. Det kan i tillegg til garasje oppføres uthus, - event. kombinert med garasjen. Uthus og garasje skal tilsammen ikke overstige 70 m^2 og skal oppføres i en etasje.

4 LANDBRUKSOMRÅDER (L1 OG L2)

a. Områdene L1 og L2 omfatter eksisterende skogsveger/turveger/skiløyper. De skal ikke opparbeides utover hva som er nødvendig for å sikre disse funksjonene.

5 SPESIALOMRÅDER

a. Spesialområdene omfatter nødvendige arealer for sikring av frisikt i vegkryss. Områdene inngår i tilliggende byggeområder.

b. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende veger.

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a. Trafikkområdene omfatter nødvendige arealer for gang- og sykkelveger og kjøreveger.

b. Trafikkområdene skal være ferdig opparbeidet før tilknyttet bebyggelse tas i bruk.

7 FELLESOMRÅDER

a. Felles lekearealer/stier:
- FL7 og FL8 skal være felles lekeplasser for B7 respektive B8.
- FL9 skal være felles ballplass for B7 og B8.

Lekearelene skal opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet før boligene tas i bruk

b. Felles friområder: FF1, FF2 og FF3 er større felles friområder for F7 og F8 og for alle de øvrige områder i opprinnelig reguleringsplan "Bekkeberget" datert 14.04.89, revidert 26.03.92. Områdene skal være åpne for allmen ferdsel.

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) Lekeareal 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Mellomfjellet 22
Gnr. 54 Bnr. 259 i Gjerdrum kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0112

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 62 74 33
E-post: tomandre.skarsbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater