PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

STADEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Planrapport

Reguleringsplankart

Eiendomskart

Kommuneplankart

Oversiktskart

vegstatuskart

Kommuneplan

Matrikkelrapport

Områdeanalyse

Vann og avløp

kommunale gebyrer

Ferdigattest tilbygg

Tegninger fra kommnen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Staden 11, 2022 GJERDRUM

GJERDRUM kommune

gnr. 11, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26001 **Eiendomsverdi ref nr:** MA2358

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en enebolig fra 1962 over tre etasjer med tilbygg fra 1979 og hybeldel. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger i perioden 2015–2026, herunder utskifting av vinduer og dører (2015–2021), nytt undertak og takstein (2015), nye våtrom (2015–2019), nye kjøkken, oppgradert elektrisk anlegg (2015–2020), nytt rør-i-rør vannopplegg (2015–2020), drenering med grunnisolasjon (2015), samt nye terrasser, asfaltert innkjørsel og isolasjon. Nåværende eier har i tillegg pusset og malt grunnmuren, malt innvendige flater, lagt nye gulvfliser i baderom i 1. etasje, satt opp ny garasjeport, ny takpapp på garasje og opparbeidet uteareal med tujahekker og ferdigplen.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt innvendig, med nyere overflater og moderne våtrom. Tomten er pent opparbeidet på 1 544 m², beliggende landlig med god avstand til Kløfta og Ask sentrum.

Rapporten påpeker likevel flere forhold som kjøper bør være kjent med:

- Utvendig trekledning er i hovedsak fra byggeår (1962) og har passert anbefalt brukstid. Det er registrert spredte råteskader, oppsprukket trevirke, utette overganger og manglende lufting i nedre kant. Utskifting av kledning bør påregnes i overskuelig fremtid, og må sees i sammenheng med kontroll av vindsperre, isolasjon og bindingsverk.
- Teglskorsteinen er innkledd i kjelleren og påpekt av Nedre Romerike brann- og redningsvesen som å være i dårlig forfatning. Forholdet er gitt TG3 og bør prioriteres før videre bruk av ildsted.
- Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeår med passert brukstid, og utskifting bør påregnes.
- Det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse, både i hoveddel, kjeller og garasje. Kjelleren i hoveddelen er ikke godkjent for varig opphold. Forholdene bør avklares med kommunen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger har passert anbefalt brukstid. Eiendommen har eldre slamavskiller uten renseanlegg, og kjøper må påregne pålegg om oppgradering.
- Grunnen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE Atlas).

For øvrige avvik, tilstandsgrader og detaljer henvises det til rapportens enkelte bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over 3 etasjer med hybel

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

2. etasje:
Stemmer overens med dagens bruk.

1. etasje:
Det ene soverommet er innlemmet i stue/kjøkken. Det ene trapperommet er blendet igjen og bygget om til bod. Vegger rundt kjøkken er åpnet opp. deler av det ene soverommet er utvidet inn i originalt trapperom. Baderommet var tidligere delt i toalettrom og baderom og er senere oppgradert til ett større rom i deler av det som opprinnelig var entré. Vindfanget er gjort mindre, og deler av tidligere bod er i dag bad og er innlemmet i boligen. Boden har nå kun utvendig adkomst. To av soverommene har ikke lenger adkomst fra hoveddelen, og er bygget om til ett stort soverom som i dag inngår i hybeldelen. Deler av soverommet i hybeldden er bygd på sammen med den utvendige boden. Terrassen er utvidet, og det er i tillegg bygget en markterrasse. Det gjøres oppmerksom på at terrassen er bygget ut over nabogrensen.

Kjeller:
Kjelleren i hoveddelen er på originaltegninger angitt som tilleggsdel med unntak av kjellerstuen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gitt godkjenning for bruksendring til hoveddel/rom for varig opphold. Fyrrommet er omgjort til vaskerom. Matboden brukes i dag som soverom med walk-in closet. Rommet er godkjent for varig opphold. Det foreligger både tegninger som viser at kjelleretasjen i hybeldelen er angitt som disponible rom, men også tegninger som viser at kjellerdelen stemmer med dagens bruk. Det er i tillegg en potetkjeller som ikke er tegnet inn på originaltegningene. Det er bygget en terrasse utenfor hybelen. Terrassen overstiger 50 cm fra bakkeplan på enkelte steder og er dermed søknadspliktig.

Fasade:
Det er bygget tak over inngangspartiet. På originale fasadetegninger er det på veggen til høyre for inngangspartiet originalt et avlangt vindu og et lite vindu i 1. etasje og 2 kjellervinduer. Disse er blendet igjen. Vinduet på det som i dag brukes som soverom i kjeller som er byggemeldt som matbod er utvidet. Det er et vindu på loft som ikke er med på de originale tegningene. I hybeldelen er det ene vinduet ut til terrassen endret til en terrassedør.

Garasje:
Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Garasjeport er skiftet til en større port enn det som fremgår av tegningene. Det er tegnet inn et vindu mot vest som ikke er utført. Det er tegnet inn et pipeløp som ikke er utført.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at samtlige overnevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdene bør avklares med kommunen, og eventuelle søknadspliktige tiltak må omsøkes. Kommunen kan kreve boligen tilbakeført til originale godkjente tegninger. Risiko og kostnaden for dette tilfaller ny eier/kjøper.

Beskrivelse av eiendommen

Skorstein:
Tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS datert 17.08.2023 påpeker avvik fra forskrift om brannforebygging § 6, ved at teglskorsteinen er innkledd i kjelleren slik at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon på alle fire sider. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avviket er utbedret.

Dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

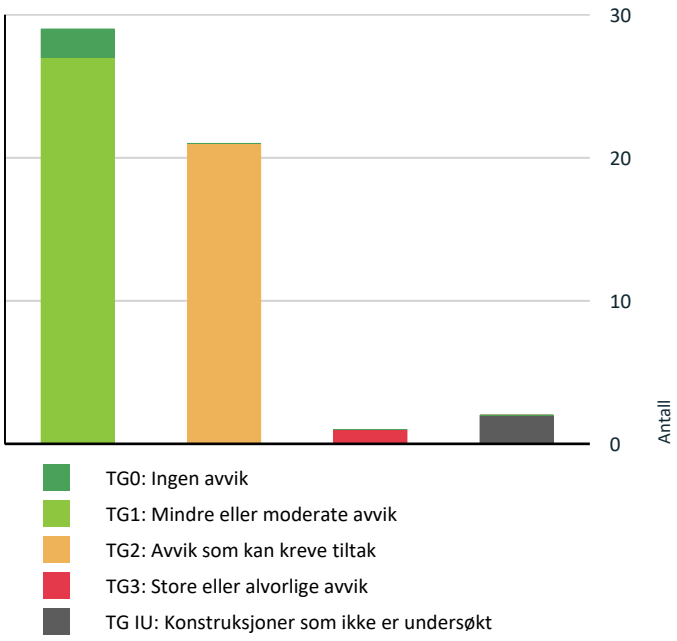
- Garasjeport er skiftet til en større port enn det som fremgår av tegningene.
- Det er tegnet inn et vindu mot vest som ikke er utført.
- Det er tegnet inn et pipeløp som ikke er utført.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen, og eventuelt søknadspliktige tiltak må omsøkes. Vurdering av om endringene er søknadspliktige ligger utenfor tilstandsanalysen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

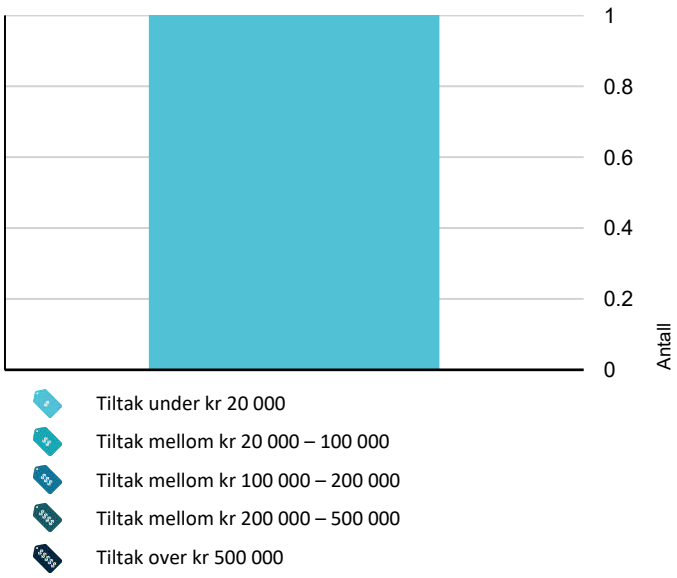
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 etasjer med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Loftsvindu og et kjellervindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulvflate vindfang	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 ETASJER MED HYBEL



Byggeår
1962

Kommentar
Huset er oppført en gang mellom 1953-1964 iht informasjon fra Kommunen.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Det foreligger ferdigattest på tilbygg i 2 etasjer på eiendommen datert 11.01.1979

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein fra 2015 (lagt av tidligere eier).

Yttertaket er inspisert fra plattform til feier på taket, med de begrensninger dette gir for tilkomst til hele takflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe ufagmessige avslutninger på takstein, herunder ved overgang til pipe og i øverste rad mot møne. Slike avslutninger kan over tid bidra til redusert tetthet, økt fare for inntrenging av vann og snø, samt skade på underliggende konstruksjon.

Det er påvist enkelte rupanelbord med råteskader i undertaket. Bordene ligger utenfor raften, på utsiden av vegglivet.

Taktekking er for øvrig fra 2015 og fremstår uten større skader fra observasjonsstedene. Skorstein over tak er ikke nærmere inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ufagmessige avslutninger og råteskadede rupanelbord kan over tid medføre redusert tetthet, inntrenging av vann og snø, samt skade på undertak og underliggende konstruksjon. Da skorstein over tak ikke er fullt inspisert, kan det foreligge forhold som ikke er fanget opp ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales at en taktekker utbedrer ufagmessige avslutninger ved pipe og øverste rad mot møne, og skifter ut råteskadede rupanelbord. Beslag rundt pipe, mønekam og takgjennomføringer bør kontrolleres samtidig. Skorstein over tak bør inspiseres av kvalifisert person. Takrenner og nedløp bør renses og kontrolleres jevnlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløpsrør er utført i metall, og fremstår basert på visuell observasjon å være eldre, antatt fra byggeår eller tidlig etter dette. Det er ikke utført arbeider eller utskifting på beslag, takrenner eller nedløp i nåværende eiers eiertid, og det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utskiftinger gjennomført i forrige eierperiode.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner, nedløp og beslag er passert. Det er ved befaring registrert følgende avvik:

Punktvise lekkasjer på takrenner.
Ufagmessig utførte utvendige beslagsløsninger.
Motfall på takrenne ved inngangspartiet, slik at vannet ikke ledes kontrollert mot nedløp.
Avflassing av maling på renner/beslag.

Funksjonen er redusert, og forholdene innebærer økt risiko for at vann ledes feil vei og potensielt mot bygg/fasade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Lekkasjer, motfall og ufagmessige beslagsløsninger kan over tid medføre vannskader på fasade, kledning, vinduer og grunnmur, samt øke risiko for fukt og frostskader på tilstøtende konstruksjoner. Eldre malingslag som flasser av indikerer dårlig overflatestand og økende fuktopptak. Utskifting og utbedring innebærer kostnader, men forholdet er en forutsigbar vedlikeholdspost ved boliger fra denne tidsepoken.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av takrenner, nedløp og tilhørende beslag, fortrinnsvis i en samlet operasjon for å sikre fagmessig utførelse og enhetlig tilstand. Beslag rundt pipe, mønekam og takgjennomføringer bør utbedres som del av samme arbeid (jf. punkt Yttertak). Inntil utskifting gjennomføres bør motfall ved inngangsparti utbedres som strakstiltak, slik at vann ikke ledes mot fasaden eller mot grunnmur. Det anbefales videre løpende rens og kontroll av takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Store deler av kledningen er opplyst å være fra byggeår (1962). Det er ikke utført utskifting eller fornying av kledningen, hverken i nåværende eiers eiertid eller dokumentert tidligere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ved befaring registrert flere forhold som samlet og hver for seg gir grunnlag for TG 2:

Det er ingen eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting bak kledning er kritisk for fuktavlasting og levetid.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Trevirket fremstår værslitt og oppsprukket flere steder.
Tetning mellom overligger og underligger har større åpninger på flere punkter, slik at vann kan trenge inn bak kledningen.

Store deler av kledningen er fra byggeår og har dermed passert anbefalt brukstid. Samlet tilsier funn at kledningen ikke lenger fyller sin funksjon på en tilfredsstillende måte, og utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lufting bak kledning og utette overganger gir vesentlig økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Råteskader, oppsprukket trevirke og åpne overganger gir vannveier inn i bindingsverk og isolasjon, og kan på sikt medføre skader på vindsperre, isolasjon, bindingsverk, vindusinnsettinger og innvendige overflater. Konsekvensene av å la forholdene utvikle seg er omfattende og kostbare, og kan i ytterste konsekvens påvirke bygningens bæreevne i de berørte områdene. Forholdet vurderes som et betydelig vedlikeholdspunkt som må adresseres i overskuelig fremtid.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av kledning på boligen. I forbindelse med utskifting bør det også utføres kontroll av vindsperre, isolasjon og bindingsverk i berørte felt, og lufting i nedre kant av kledningen må etableres i tråd med dagens utførelseskrav. Beslag, vannbrett, vindusinnsettinger, lekter og avslutninger må samtidig vurderes og utføres fagmessig. Tiltaket bør gjennomføres av kvalifisert utførende, og dokumentasjon på arbeidet bør oppbevares for fremtidige eierskifter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i saltaksform med takstoler i trekonstruksjoner fra byggeåret (1962). Loftet består av uinnredet kryploft og kaldtloft med adkomst via luke/dør fra gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen er befart visuelt, og det er foretatt fuktkontroll med stikkpigger på undertaket flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertaket har flere eldre fuktmerker. Stikkpiggmåling i undertaket på flere lokasjoner viser at fuktnivået ligger innenfor normale verdier ved befaringstidspunktet, og fuktmerkene fremstår dermed som historiske.
Undertaket er av eldre dato med betydelig akkumulering av merker og misfarging.

Det er begrenset lufting i takkonstruksjonen, særlig ved raft hvor kledningen er ført helt opp til undertaket. Dette gir redusert utluftingsareal og dårligere mulighet for å avlaste eventuell fukt i konstruksjonen.
Diffusjonssperre/plast mot underliggende etasje er ikke kontrollert (jf. også 2021-rapport som påpekte at det ikke var etablert dampsperre mellom varm og kald sone). Dette innebærer usikkerhet knyttet til kondensrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre undertak med dokumenterte historiske fuktmerker, kombinert med utilstrekkelig lufting og usikkerhet rundt diffusjonssperre, gir økt risiko for kondens, fuktopphopning og over tid potensielle skader på undertak, isolasjon og takstoler. Manglende eller utett dampsperre gir i tillegg fare for at varm, fuktig inneluft trekker opp i kald takkonstruksjon med risiko for kondens, mugg eller råte. Forholdene er ikke akutte ved befaringstidspunktet, men utgjør et risikoforhold som krever overvåking og som over tid kan utløse omfattende utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales at det etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, særlig ved raft. Dette må sees i sammenheng med utskifting av kledning (jf. punkt Yttervegger/Kledning), hvor lufting i nedre kant også må etableres. Diffusjonssperre/plast mot underliggende etasje bør kontrolleres ved en utvidet undersøkelse, og eventuelle skader eller manglende tetninger utbedres. Loftet bør holdes ryddig og inspiseres jevnlig for nye fuktmerker, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller temperatursvingninger. Ved fremtidig fornying av yttertaket bør samtidig undertak vurderes utskiftet eller renovert.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014. Vindusglass fremsto som hele på befaringsdagen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdagen.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen. Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Loftsvindu og et kjellervindu

Beskrivelse

Eldre vinduer med trerammer og enkelt glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Karmer i vinduer er slitte, og det er observert sprekker i trevirket. Vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet brukstid (ref. NS 3600 tillegg C, normal funksjonstid for vinduer ca. 30–40 år).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer har økt sannsynlighet for punkterte glassruter og redusert isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Sprekker i karmtrevirke kan over tid føre til fuktinntrengning og redusert funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold med maling/beising av karmer. Vinduene bør vurderes utskiftet på sikt.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeåret. Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Yale doorman er installert på ytterdøren.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet. Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelenes alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hoveddel: Utgang fra stuen til sydvestvendt terrasse i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående og liggende spiler. Utvendig trapp gir adkomst ned til markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.

Hybel: Utgang fra hybelen til syd- og sydvestvendt markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

Det må påregnes periodisk vedlikehold med beising/oljebehandling og kontroll av festemidler. Skjevheter i markterrassen bør følges med på over tid.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert mindre skjevheter i markterrassen ved hybeldelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter kan skyldes setninger eller utilstrekkelig fundamentering, og kan utvikle seg over tid.

Tiltak:
Forholdet bør følges med på over tid. Ved tegn til videre utvikling bør fundamentering vurderes nærmere.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnerte trekonstruksjoner satt opp i nåværende eiers botid i 2026.
Trappen er fra terrassen ned til plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagte gulv i vindfang, 2 baderom og vaskerom.
Belegg i bod og det ene baderommet i hybelen.
Laminatgulv ellers i boligen.

Gulvvarme (kabler) på alle bad, vindfang og stue/kjøkken i hybelen.

–

Vegger:
Flissatte veggflater på hovedbaderommet.
Våtromsplater på hybelbadene og vaskerommet.
Malt panel i kjellerstuen.

Glatte, malte veggflater ellers i boligen.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights montert i alle rom med unntak av kjellerstuen og bodene.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene i store deler av boligen er nymalte i 2025/2026.

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

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

TG 2 Gulvflate vindfang

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fliser med bom/hulrom og riss i flisfuger. En flis har også sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom/hulrom under fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til at flisene løsner. Riss i flisfuger og sprukken flis kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon, med risiko for fukt- og følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang og årsak. Skadede fliser og fuger bør utbedres av kvalifisert fagperson. Forholdet bør prioriteres på våtrom for å redusere risiko for fuktskader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene i første etasje og imot grunn.
Etasjeskiller imellom 1.etasje og 2.etasje er i trekonstruksjoner.

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

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

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25mm gjennom stuen.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom gangen i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillere kan skyldes setninger, nedbøyning av bjelkelag, eller bevegelser i grunn og fundamenter. Forholdet kan være stabilt og knyttet til byggets alder, men kan også indikere pågående bevegelse. Skjevheter på dette nivået kan oppleves merkbart ved bruk og kan gi følgesymptomer som riss i overflater og skjevheter i dører/vinduer.

Tiltak:
Forholdet bør følges med på over tid. Ved tegn til videre utvikling, eller dersom oppretting er ønskelig, bør årsak og omfang vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglskorstein og tilhørende ildsted i boligen.
Utvendig grill med teglsteinpipe på den ene fasaden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS datert 17.08.2023 hvor det er registrert avvik og anmerkninger:

- Teglskorsteinen er innkledd i kjelleren, slik at ikke alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon. Forholdet er registrert som avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.
- Teglskorsteinen er beskrevet av NRBR som å være i dårlig forfatning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret etter tilsynet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
NRBR har påpekt at en skadet skorstein som ikke utbedres kan medføre ujevn trekk og redusert funksjon på ildsted, nedfall av deler fra skorstein over tak, forhøyet overflatetemperatur mot brennbart materiale med fare for antennelse ved sotbrann, fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, og innsig av røykgasser med fare for sot- og helseskader. Forholdet utgjør en sikkerhets- og brannrisiko.

Tiltak:
Innkledning i kjelleren må fjernes slik at alle fire sider av skorsteinen er tilgjengelige for inspeksjon. Skorsteinens tilstand må vurderes nærmere av kvalifisert fagperson, og eventuelle skader må utbedres. Forholdet bør prioriteres før videre bruk av ildsted.

Selgers opplysning:
Det er en eldre åpen peis i kjellerstuen som ikke har vært i bruk i vår eiertid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere av rommene i kjelleren har vegger mot terreng. Innforing av vegger gjør at konstruksjonen i hovedsak ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon, med unntak av én vegg i boden.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt (plast mot byggegrunn). Dette kan medføre at fukt fra grunn trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennomført hulltaking i bunnsvill på soverom. Målt fuktnivå i trevirke er 17,4 %, hvilket er innenfor normalområdet for konstruksjonstypen. Det er ikke påvist synlige fukt- eller råteskader.

Det er observert saltutslag i betonggulv i boden. Saltutslag er et symptom på fukttransport gjennom betongkonstruksjonen.

Innforede vegger mot terreng er i hovedsak ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konstruksjonstypen regnes som en risikokonstruksjon, og skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Saltutslag indikerer at det foregår fukttransport gjennom betongen. Over tid kan dette gi forhøyet luftfuktighet i kjelleren, med risiko for muggvekst, sverting av materialer og skader på trekonstruksjoner mot grunn. Da innforede vegger ikke er tilgjengelige, kan ikke skjulte forhold utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig overvåking av fuktforhold og luftkvalitet i kjelleren. Ved tegn til utvikling, lukt eller misfarging bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt med tilleggshulltakinger eller tiltak på drenering og fuktsikring.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene.
Trappene er malt og har montert teppenese.

Rekkverk med malte spiler i hybeltrappen og trappen mellom 1.etasje og 2.etasje.
Trappen til kjelleren (hoveddel) har ikke rekkverk.

Innvendige trapper fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte innerdører.
Profilert trefyllingsdør til det ene soverommet i 2.etasje.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hybel:
Det er installert skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og begge soverommene.

Hoveddel: Walk in garderobe på soverommet i kjelleren.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom fra 2015 som ble modernisert av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Nåværende eier har lagt nye fliser på gulvet i 2026.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.
Hylleløsninger i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm. Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt.
Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Høyskap med glatte folierte fronter.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten. Stikkontakt montert i det ene skapet.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg og åpning på begge sider. Dusjutstyr og regnfallsdusj er montert.

Det er i tillegg montert høytalere i himling som kan tilkobles bluetooth/radio.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2015 som ble modernisert av tidligere eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og nedsenket himling med ledstriper.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg av vinyl/banevare.

Det er målt en høydeforskjell på over 25 mm fra overkant belegg ved terskel til overkant sluk, hvilket tilfredsstiller preakseptert ytelse for fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med gulvbelegg ført ned i klemring. Løsningen er en vanlig og akseptert utførelse for våtrom med banevare som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone og dusjutstyr.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2015 som ble modernisert av tidligere eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislignende våtromsplater på vegger og nedsenket himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Våtsone er definert til 1 meter ut på hver side av dusjsone. Rommets dør er plassert innenfor denne våtsonen, hvilket avviker fra preakseptert ytelse i NS 3600 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for at vann og fukt kommer i kontakt med dørblad og karm. Forholdet har i praksis begrenset betydning på mindre bad, men kjøper bør være oppmerksom.

Tiltak:
Tørk opp vannsøl raskt og sørg for god ventilasjon etter bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Naturstein i dusjsonen.

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

Det er målt en høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp belegg ved terskel. Forholdet avviker fra preakseptert ytelse, som angir minimum 25 mm fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Økt risiko for at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller stort vannsøl, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Forholdet kan utbedres ved oppgradering av våtrommet. Det anbefales å installere dusjkabinett i rommet for å føre vann kontrollert til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredning.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Selger opplyser at det har vært noe tilbakeslag i avløpsrøret til vaskemaskin da det ene røret var for langt ved innflytting. Dette er utbedret lokalt, men det er fortsatt noen merker i bakkant av innredning.
Avviket anses som kosmetisk og har ingen betydning for funksjon eller tetthet.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2017 som ble modernisert av tidligere eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



KJELLER > BAD (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og nedsenket himling med innfelte downlights.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 13 mm fra topp flis ved terskel til overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene. Likevel opprettholder baderommet sin tiltenkte funksjonalitet på tross av dette avviket.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

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

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dushutstyr.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar

Tilstandsrapport

med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp (80cm bredde), stekeovn, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikro, kaffemaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt er installert

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

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

Det påpekes små svelleskader i enkelte skuffer, merker i enkelte fronter og noe slitasje på skrogene.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert i himling med avtrekk over tak.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med ukjent årstall.
Underskapene er opplyst å være skiftet før overtakelse av nåværende eier i 2022.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen avviker fra preakseptert ytelse i NS 3600, som angir mekanisk avtrekk til det fri som hovedløsning for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos og fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast lagt som rør-i-rør, med fordelerskap plassert i entré i hoveddelen, vaskerom i hoveddelen og baderom i hybelen.

Fordelerskapene har overløpsrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjelleren.

Frostfrie utekraner på begge sider av huset.

Rørføringene ligger delvis skjult i vegger og konstruksjoner og er kun visuelt vurdert. Det er ikke utført trykktesting eller andre tekniske undersøkelser, da slike krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd er generelle risikomomenter i ethvert røranlegg. Det er ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasje eller funksjonssvikt på befaringsdagen.



Fordelerskap 1.etasje



Fordelerskap hybel



Fordelerskap vaskerom



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast fra 2015, ført til stakeluke i støpejern plassert i kjeller.

Skjulte rørføringer er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ved visuell befaring. Det er ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasje eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er registrert at lufting av avløp er ført opp til loftet og avsluttet med vakuumventil. Avlufting er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vakuumventil tillater inntak av luft, men ikke utslipp av avløpsgasser. Forholdet kan medføre luktproblemer dersom ventilen svikter, samt utilstrekkelig trykkutjevning i avløpssystemet.

Tiltak:
Det anbefales at hovedavluftingen føres over tak av kvalifisert fagperson. Vakuumventiler kan beholdes som tilleggsløsning.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen. Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft via ventiler eller spalteventiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Mangelfull luftutskifting kan gi forhøyet luftfuktighet, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader og muggvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere veggventiler, eksempelvis ved utskifting av utvendig kledning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 er plassert på vaskerommet.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Rommet har sluk, hvilket reduserer skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert irrdannelser på koblingene på varmtvannsberederen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Irrdannelser på koblinger kan være symptom på mindre lekkasje, kondens eller begynnende korrosjon, og kan over tid utvikle seg til lekkasje med påfølgende vannskade. Manglende forskriftsmessig el-tilkobling kan utgjøre risiko for varmgang, kortslutning og brann.

Tiltak:
Det anbefales at koblingene kontrolleres og eventuelt utbedres av rørlegger. El-tilkoblingen bør kontrolleres og utbedres av autorisert elektriker.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer.
Overspenninsvern.
63 amp hovedsikring og 20 automatsikringer.

Det er eget sikringsskap til hybelen som videre går ut i garasjen, hvor det er flere kurser. Anlegget har automatsikringer og 40 amp lastebryter med 15 kurser.

Tidligere selger har oppgradert det elektriske anlegget i boligen mellom 2015 og 2021. Det foreligger kursoversikt fra Memo elektro i det ene sikringsskapet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på de utførte arbeidene.

Videre er det ikke gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers botid.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Tidligere eier var selv elektriker og jobbet for Memo elektro.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato). Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

    Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap garasje



Sikringsskap bod



Sikringsskap hybel med teller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er opplyst av selger å være leire.

I henhold til risikorapport fra Propcloud datert 05.05.2026 ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE Atlas), og det er registrert marin grense i området, som indikerer sannsynlig forekomst av marin leire.

Forholdene kan ha betydning for grunnens stabilitet og fundamenteringsforhold, og kjøper bør gjøre seg kjent med kommunens vurderinger og aktsomhetskart, samt eventuelle pålegg knyttet til byggetiltak i området. Geoteknisk vurdering anbefales ved planlagte tiltak som påvirker terreng eller belastning på grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt boligen er opplyst utbedret i 2015 av tidligere eier.

Det er videre opplyst at det er lagt isolasjon rundt grunnmuren i forbindelse med arbeidet.
Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Det er ikke utført nye arbeider på fuktsikring eller drenering i nåværende eiers eiertid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur i bod i underetasje som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Tilsvarende ble registrert ved tilstandskontroll i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring fra 2015.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på utført drenering medfører at kvaliteten på arbeidet ikke kan verifiseres. Vedvarende fuktvandring i grunnmur kan på sikt føre til skader på konstruksjon, isolasjon og innvendige overflater, samt øke risiko for muggvekst og redusert inneklima. Tiltak som identifiseres tidlig er normalt rimeligere enn utbedringer etter at skade har oppstått.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av fuktforholdene i bod over tid. Ved videreutvikling av saltutslag, fukt eller annen synlig fuktvandring bør årsak avklares ved nærmere undersøkelse, eksempelvis fuktmåling med hulltaking, inspeksjon av drenering og kontroll av utvendig fuktsikring. Det anbefales videre at det innhentes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring fra 2015 dersom dette finnes hos tidligere eier eller utførende entreprenør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongkonstruksjon fra byggeår (1962) og tilbyggingsår (1974). Utvendig grunnmur er pusset og malt på nytt i 2026 av nåværende eier, og fremstår nå som ny. Tidligere registrert pussavskalling er utbedret i forbindelse med dette arbeidet. Det er likevel registrert en sprekk ved bodvindu i underetasje. Sprekken var registrert ved tilstandskontroll i 2021 og er fortsatt synlig ved ny befaring. Det er opplyst at tidligere eier gjennomførte ny drenering rundt boligen i 2015 som tiltak knyttet til tidligere observerte forhold. Fundamenter er naturgitt skjult, og det foreligger ikke sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekk ved bodvindu i underetasje var registrert i 2021 og er fortsatt synlig. Forholdet kan ha sammenheng med setninger og/eller jordtrykk, og må sees i sammenheng med opplyste og kartlagte grunnforhold (jf. eget punkt om Byggegrunn). Pussavskalling som tidligere var registrert er utbedret i forbindelse med ny pussing og maling utvendig i 2026.
Fundamenter er ikke vurdert grunnet skjult konstruksjon og manglende dokumentasjon, og er derfor satt til TGIU.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sprekker i grunnmur kan på sikt utvikle seg og medføre nedsatt bæreevne, fuktinntrenging og setningsskader på overliggende konstruksjon. Forholdet bør sees i sammenheng med kjente grunnforhold i området (kvikkleire-aktsomhet og marin grense, jf. punkt Byggegrunn). Manglende fundamentsdokumentasjon innebærer en usikkerhet som kjøper bør være kjent med, særlig ved planlegging av fremtidige byggetiltak.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av sprekkdannelse over tid, eksempelvis ved markering og periodisk fotodokumentasjon. Ved videreutvikling av sprekker, eller ved tegn til setninger eller bevegelse, bør det innhentes geoteknisk og/eller bygningsteknisk vurdering før eventuelle ytterligere tiltak iverksettes.

For fundamenter foreligger ingen umiddelbar tiltaksanbefaling, da forholdene ikke er undersøkt. Ved planlagte tiltak som påvirker belastning på grunn eller fundamenter (f.eks. tilbygg, påbygg, tunge installasjoner), bør det innhentes dokumentasjon eller foretas undersøkelse av fundamentenes type og tilstand.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen utgjør en eiet tomt på 1 544 m², beliggende i landlig område omgitt av jorder. Tomten er opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert (asfaltert i 2021 av tidligere eier). I tillegg er det belegningsstein i partier inntil boligen. Tomtens terreng faller hovedsakelig fra bygget. Nedløpsrør er ført videre i rør og bortledet kontrollert. Nåværende eier har i sin eiertid opparbeidet tomten ytterligere med plantede tujahekker som skjermer mot vei og mot nabo langs oppkjørselen.

Tilstandsrapport

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

Det er observert enkelte svanker i plen, samt et relativt flatt parti av tomten på oversiden av huset hvor overflatevann kan samle seg. Manglende fall i disse områdene innebærer risiko for at vann ledes mot bygget i stedet for bort fra det, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Forholdet er ikke akutt, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vannansamling oppstrøms eller inntil bygg kan på sikt belaste drenering og fuktsikring, og øke risiko for fuktinntrenging i grunnmur. Tiltak som identifiseres tidlig er normalt rimeligere enn utbedringer etter at fukt eller skader har oppstått. Forholdet bør sees i sammenheng med øvrige observerte fuktforhold (jf. punkt Fuktsikring og drenering).

Tiltak:
Det anbefales å fylle igjen svanker i plen og vurdere terrengjusteringer på flatt parti på oversiden av huset for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Ved kraftig nedbør og snøsmelting bør det observeres om vann samler seg eller renner mot bygget, og eventuelle tiltak (f.eks. drensgrøft, justering av terreng eller utvidet bortledning) bør vurderes. Nedløpsrør og bortledning av takvann bør holdes i god stand og kontrolleres jevnlig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Gimlevann (privat vannverk).
Årstall for legging av stikkledning for vann er ikke kjent. Avløp er tilknyttet en eldre slamkum/slamavskiller på eiendommen, som tømmes av kommunen etter ordinær tømmeordning.

Det er ikke etablert renseanlegg (minirenseanlegg eller annen aktiv renseløsning) på eiendommen.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på alder, materiale eller dimensjon for stikkledningene, og det er ikke utført gravearbeider eller fornying av utvendige vann- eller avløpsledninger i nåværende eiers eiertid.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger har en antatt alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Stikkledninger er skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres visuelt. Avløpsløsningen består av en eldre slamkum/slamavskiller, og det er ikke etablert renseanlegg på eiendommen. Eldre slamavskillere uten etterfølgende rensetrinn vil normalt ikke tilfredsstille dagens forskriftskrav for utslipp av sanitært avløpsvann fra spredt bebyggelse.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og avløpsløsningens standard. Tilsvarende vurdering ble gjort ved tilstandskontroll i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre stikkledninger som ikke er fornyet kan være utsatt for korrosjon, tetting eller brudd, og utskifting innebærer normalt graving og kostnader av betydelig omfang. Eiendommens avløpsløsning består av en eldre slamkum/slamavskiller uten etterfølgende renseanlegg, og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens forskriftskrav for utslipp av sanitært avløpsvann.

Kjøper må påregne at det kan komme pålegg fra Gjerdrum kommune om oppgradering til godkjent renseløsning – typisk minirenseanlegg eller infiltrasjonsanlegg. Slik oppgradering medfører normalt kostnader i størrelsesorden 100 000–200 000 kroner, eventuelt mer ved krevende grunnforhold. Tilknytning til privat vannverk innebærer videre at både vannleveranse og kvalitet ikke styres av kommunalt regelverk på samme måte som ved offentlig forsyning, og kjøper bør være kjent med vilkårene.

Tiltak:
Det anbefales at kjøper er forberedt på at utskifting eller utbedring av utvendige vann- og avløpsledninger kan bli nødvendig i overskuelig fremtid. Ved tegn til lekkasjer, redusert vanntrykk, gjentatte tilstoppinger eller andre funksjonsavvik bør rørlegger/entreprenør konsulteres. Det anbefales videre at kjøper gjør seg kjent med vilkårene fra Gimlevann (privat vannverk), herunder kostnader til vannlevering og eventuell andelsavtale, samt status og ansvarsforhold for ledningsnettet. Kjøper bør spesielt være oppmerksom på at det ikke er etablert renseanlegg på eiendommen, kun en eldre slamkum/slamavskiller.

TG 2 Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra utsiden av huset finnes en utvendig bod (uten strømtilførsel) samt en eldre potetkjeller som benyttes til lagring av hageutstyr, bildekk og sesongutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utvendige boden fremstår funksjonell, men er en eldre konstruksjon hvor alder og normal slitasje må påregnes. Potetkjelleren er fra eldre tid, og tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover en visuell kontroll. Konstruksjonens art og alder tilsier at brukstid kan være passert. Det er ikke registrert særskilte tomteforhold som servitutter eller annet ut over det som fremgår av matrikkelen og tinglyste dokumenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre uthus og kjellerkonstruksjoner kan ha redusert teknisk tilstand som ikke fremkommer ved visuell befaring, og kjøper bør påregne mulig vedlikehold eller utbedring. Manglende vedlikehold av hekker og beplantning kan over tid påvirke fasade og fuktforhold inntil bygg.

Tiltak:
Det anbefales løpende vedlikehold av utvendig bod og hagearealer. Tujahekker bør beskjæres og holdes i kontrollert avstand fra bygg og fasade. Potetkjelleren bør jevnlig kontrolleres for fukt, mugg eller setningsforhold, særlig hvis den brukes aktivt til lagring. Ved planlegging av nye tiltak på tomten – f.eks. tilbygg, garasjeutvidelse, basseng eller andre faste konstruksjoner – bør reguleringsplan og kommunale bestemmelser konsulteres.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

HMS – Radon
Det er ikke utført radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved påviste forhøyede verdier bør egnede tiltak vurderes.

HMS – Manglende rekkverk innvendig trapp
Manglende rekkverk på innvendig trapp innebærer økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å etablere rekkverk for å ivareta personsikkerheten.

HMS – Manglende rekkverk på utvendige trapper
Manglende rekkverk på utvendige trapper medfører økt fallfare, spesielt ved glatt føre og dårlig sikt. Det anbefales å montere rekkverk for å redusere risiko for personskader.

HMS – Manglende rekkverk/sikring på forstøtningsmurer
Manglende sikring på forstøtningsmurer kan medføre alvorlig fallfare ved høydeforskjeller. Det anbefales å etablere rekkverk eller annen egnet sikring for å ivareta personsikkerheten.

HMS – Manglende håndløper i innvendig trappeløp
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved ferdsel i trappen og øker risikoen for fall. Det anbefales å montere håndløper på vegg for bedre støtte og tryggere bruk.

HMS – For lavt rekkverk på balkong/terrasse
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav og innebærer økt risiko for fall. Det anbefales å utbedre eller erstatte rekkverket slik at personsikkerheten ivaretas.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp.
Vegger i leca utvendig kledd med liggende panel og innvendig plater.
Støpt såle.
Elektrisk garasjeport og bakdør.

Kaldt lagringsloft med adkomst via luke.

Opplysninger fra tidligere salg:
Garasjen kledd utvendig og isolert utvendig og innvendig 2020.

Det er satt inn elektrisk garasjeport, malt grunnmur og ny papp i 2026.

Garasjen blir benyttet til lagring av redskap og treningsrom på befaringstidspunktet.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny garasjeport
2026	Modernisering	Ny papp på taket (lagt oppå det gamle).

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

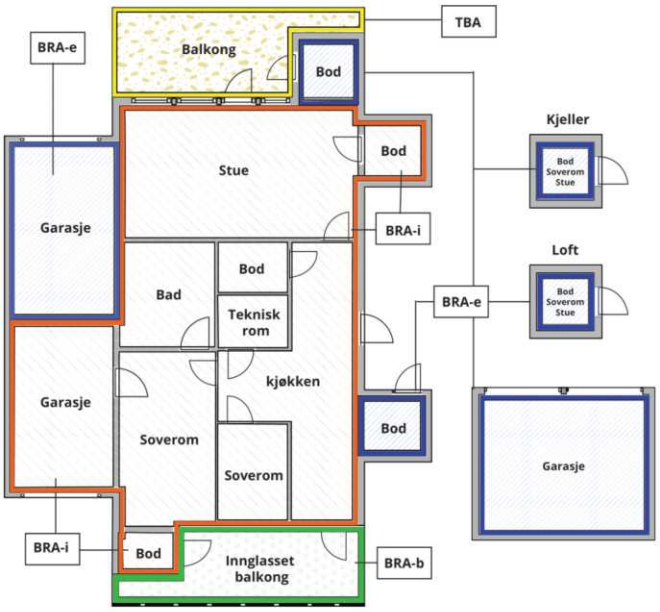
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 3 etasjer med hybel

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	34			34		106	140
1. etasje	147	4		151	47		151
Kjeller	131	5		136	39	5	141
SUM	**312**	**9**			**86**	**111**	**432**
SUM BRA	**321**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	2 soverom, gang m/trapp, uinnredet loft		
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, bod, bad, soverom, stue/kjøkken, gang m/trapp (hybel), 2 soverom (hybel), bad (hybel)	Bod	
Kjeller	Kjellerstue, gang, 2 boder, soverom, vaskerom, stue (hybel), kjøkken (hybel), bad (hybel)	Bod	

Kommentar

2. etasje:
Gang med trapp, 2 soverom og uinnredet loft.

1.etasje
Vindfang, gang med trapp, bod, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvestvendt terrasse og markterrasse mål til 47 m².
Utendørs bod (BRA-e) målt til 4 m².

Hybel:
Gang med trapp, 2 soverom og bad.
Hybelen er alene på ca. 90 m².

Kjeller:
Kjellerstue, gang, soverom, 2 boder og vaskerom.

Hybel:
Stue, kjøkken og bad.
Utgang fra stuen til syd og østvendt markterrasse målt til 39 m².
Bod (BRA-e) med et gulvareal på ca. 10 kvm hvor 5m² er målevedrig grunnet takhøyde. Veggen imot boligen er medberegnet.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. etasje:
Stemmer overens med dagens bruk.

1. etasje:
Det ene soverommet er innlemmet i stue/kjøkken. Det ene trapperommet er blendet igjen og bygget om til bod. Vegger rundt kjøkken er åpnet opp. deler av det ene soverommet er utvidet inn i originalt trapperom. Baderommet var tidligere delt i toalettrom og baderom og er senere oppgradert til ett større rom i deler av det som opprinnelig var entré. Vindfanget er gjort mindre, og deler av tidligere bod er i dag bad og er innlemmet i boligen. Boden har nå kun utvendig adkomst. To av soverommene har ikke lenger adkomst fra hoveddelen, og er bygget om til ett stort soverom som i dag inngår i hybeldelen. Deler av soverommet i hybeldden er bygd på sammen med den utvendige boden. Terrassen er utvidet, og det er i tillegg bygget en markterrasse. Det gjøres oppmerksom på at terrassen er bygget ut over nabogrensen.

Kjeller:
Kjelleren i hoveddelen er på originaltegninger angitt som tilleggsdel med unntak av kjellerstuen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gitt godkjenning for bruksendring til hoveddel/rom for varig opphold. Fyrrommet er omgjort til vaskerom. Matboden brukes i dag som soverom med walk-in closet. Rommet er godkjent for varig opphold. Det foreligger både tegninger som viser at kjelleretasjen i hybeldelen er angitt som disponible rom, men også tegninger som viser at kjellerdelen stemmer med dagens bruk. Det er i tillegg en potetkjeller som ikke er tegnet inn på originaltegningene. Det er bygget en terrasse utenfor hybelen. Terrassen overstiger 50 cm fra bakkeplan på enkelte steder og er dermed søknadspliktig.

Fasade:
Det er bygget tak over inngangspartiet. På originale fasadetegninger er det på veggen til høyre for inngangspartiet originalt et avlangt vindu og et lite vindu i 1. etasje og 2 kjellervinduer. Disse er blendet igjen. Vinduet på det som i dag brukes som soverom i kjeller som er byggemeldt som matbod er utvidet. Det er et vindu på loft som ikke er med på de originale tegningene. I hybeldelen er det ene vinduet ut til terrassen endret til en terrassedør.

Garasje:
Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Garasjeport er skiftet til en større port enn det som fremgår av tegningene. Det er tegnet inn et vindu mot vest som ikke er utført. Det er tegnet inn et pipeløp som ikke er utført.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at samtlige overnevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdene bør avklares med kommunen, og eventuelle søknadspliktige tiltak må omsøkes. Kommunen kan kreve boligen tilbakeført til originale godkjente tegninger. Risiko og kostnaden for dette tilfaller ny eier/kjøper.

Skorstein:
Tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS datert 17.08.2023 påpeker avvik fra forskrift om brannforebygging § 6, ved at teglskorsteinen er innkledd i kjelleren slik at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon på alle fire sider. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avviket er utbedret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger i følge tidligere salgsoppgave" under punktet "Opplysninger om eiendommen"

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt innvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Garasjeport er skiftet til en større port enn det som fremgår av tegningene.
- Det er tegnet inn et vindu mot vest som ikke er utført.
- Det er tegnet inn et pipeløp som ikke er utført.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen, og eventuelt søknadspliktige tiltak må omsøkes. Vurdering av om endringene er søknadspliktige ligger utenfor tilstandsanalysen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installasjon av ny garasjeport i 2026.
Ny takpapp, renner, beslag og nedløpsrør i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Tony André Andersen	Kunde
	Martine Nåmdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	11	13		0	1544.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Staden 11

Hjemmelshaver

Tony Andre Andersen og Martine Nåmdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Staden 11, 2022 Gjerdrum, har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet i rolige omgivelser. Området er preget av spredt boligbebyggelse med åpne jorder og landbruksarealer rundt boligen, noe som gir gode lysforhold, utsyn og en gjennomgående stille og skjermet atmosfære. Det er lite gjennomgangstrafikk i området, og beliggenheten oppleves som barnevennlig og fredelig.

Gjerdrum kommune er kjent for sitt landlige preg kombinert med nærhet til større tettsteder. Eiendommen har kort kjøreavstand til Kløfta, som fungerer som et viktig lokalsenter med blant annet Romerikssenteret, dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige handels- og tjenestefunksjoner. Kløfta har togforbindelse mot Oslo og Gardermoen, noe som gir gode pendlermuligheter.

Videre er det relativt kort avstand til Ask sentrum, som byr på et mer lokalt tilbud av dagligvarehandel, skole, barnehager og øvrige servicetilbud. Området gir dermed en god balanse mellom landlige omgivelser og tilgjengelighet til nødvendige funksjoner i nærliggende tettsteder.

Samlet sett fremstår beliggenheten som attraktiv for kjøpere som ønsker rolige omgivelser med natur og åpne landskap, samtidig som man har enkel tilgang til sentrale servicetilbud og kommunikasjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Veien er gruslagt.

Tilknytning vann

Huset får vann fra Gimlevann som er privat.

Gimilvann er av de billigste vannverk på Romerike og har et renseanlegg som leverer meget godt vann. Dette skyldes blant annet gode vannkilder og at det ikke brukes klor i renseprosessen.

Da Gimilvann er et andelslag (BA) er formålet at vi skal levere godt vann så billig som mulig til abonnentene som er lagets eiere. Inntektene brukes kun til drift av vannverket. Vi må stadig vedlikeholde og utbedre ledningsnettet og renseanlegget. For at vi skal ha riktige priser er vi avhengig av at alle abonnenter betaler for seg etter forutsetningene. Vannavgiften blir bestemt på årsmøtet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank. Kommunen har en generell hjemmel til å kreve at eiendommer med privat septiktank kobler seg til det offentlige avløpsnettet.
Opplysninger fra selger:
I Staden 11 (gnr 11 bnr 13) var det sendt ut pålegg om oppgradering av anlegg til tidligere eier.
Frist for oppgradering i følge den tidligere salgsoppgaven var den 30.06.2019. Det er pr i dag en slamutskiller der som ikke er iht kravene og anlegget er ikke oppgradert.

Regulering

Tomten er regulert for bolig.

Om tomten

Eiet tomt på 1 544,50m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein, tujahekker, terrasser og enkel beplantning.

Det er oppført dobbeltgarasje på tomten med to parkeringsplasser og riklig med plass til biler på den asfalterte plassen.

Oppgraderinger i følge tidligere salgsoppgave:

Tidligere selger har gjort moderniseringer og utbedringer etter de kjøpte boligen i 2015:
Nytt undertak og takstein 2015.
Ny drenering og grunnisolasjon 2015 - arbeidet ble utført med egeninnsats i samspill med faglærte i bransjen.
Ny isolasjon vegger tak samt etter isolert innvendig i hele huset 2015-2020.
Montert 2 stk nye kjøkken.
Vaskerom med ny og moderne innredning 2019.
Pusset opp 3 stk baderom 2016, 2017, 2019.
Alt av vannrør er nytt rør i rør opplegg byttet perioden 2015-2020.
Nytt elektriske 2015-2020.
Alle vinduer og dører er skiftet i perioden 2015 - 2021 (unntatt kaldt loft).
Garasjen kledd utvendig og isolert utvendig og innvendig 2020.
Nye terrasser 2016-2017.
Utskifting av masser og asfaltert innkjørsel 2021.
Nye overflater i hele huset, utenom 2 boder.
Fjernet gammel oljetank til fyr samt fjernet fyr og laget vaskerom.
3 varmepumper.
Noe solavskjerming.
Estimerte påkostninger rundt kr 2 000 000,-

I nåværende eieres botid er det gjort følgende:
Plantet tujahekker i 2024.
Malt hele hybelen i 2025.
Stue/kjøkken og trapperom i 2.etasje malt i 2025. Flekket på nytt i 2026.
Ny platting i 2025.
Pusset pipe i 2025.
Malt inngangspartiet i 2026 (utvendig).
Pusset grunnmur og malt i 2026.
Ny takpapp på garasjen i 2026.
Ny elektrisk garasjeport i 2026.
Trappene i hoveddelen er malt og lagt nye teppefliser i 2026.
Nye fliser på baderomsgulv i 1.etasje i 2026.
Det er rullet ut ca. 10 kubikk med jord og lagt ferdigplen i 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gjennomgang av oppgraderinger i boligen i deres botid.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

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

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

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

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betyd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260072
Addresse	Staden 11		
Postnr.	2022	Sted	GJERDRUM
Selgers navn	Tony Andre Andersen		
Selgers navn	Martine Nåmdal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

14.12.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO favør / Fremtind

Polise/avtalenr.:

27023663

Våtrom

Initialer selger:
T A
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 1. etg.: Flislegger la nye gulvfliser i 2026 oppå mikrosement fra 2015. Øvrig fra 2015 av tidligere eier, uten dokumentasjon.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad hybel 1. etg.: 2015, tidligere eier. Ingen dok.Vaskerom kjeller: 2015, tidligere eier. Ingen dok.Bad hybel kjeller: 2017, tidligere eier. Ingen dok.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran er opplyst skiftet av tidligere eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er skiftet av tidlgiere eier.

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

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

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

Tidligere eier var elektriker (faglært), men det foreligger ingen samsvarserklæring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Memo elektro står på kursfortegnelsen.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag i avløpsrør til vaskemaskin på vaskerom ved innflytting. Utbedret lokalt. Merker i bakkant av innredning.

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

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

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

Vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør byttet av tidligere eier 2015-2020. Utfører ukjent for meg. Dokumentasjon ikke fremlagt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oppgradert før min eiertid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vannforsyning fra Gimlevann (andelslag). Privat avløp via slamavskiller. Ikke renseanlegg. Pålegg fra kommunen om oppgradering med frist 30.06.2019 er ikke utført.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktvise lekkasjer på takrenner. Motfall på takrenne ved inngangsparti. Ufagmessige beslagsløsninger. Avflassing av maling. Eldre fuktmerker i undertak (historiske, normale fuktverdier ved kontroll).

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt undertak og takstein 2015 av tidligere eier - utfører ukjent. Ny takpapp på garasje i 2026 (lagt oppå gammel).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen 17.08.2023 påpeker avvik fra forskrift om brannforebygging § 6. Teglskorstein innkledd i kjelleren, ikke tilgjengelig for inspeksjon på alle fire sider.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk ved bodvindu i underetasje (registrert i 2022, fortsatt synlig). Saltutslag på grunnmur i bod under terreng.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trekledning fra byggeår (1962): spredte råteskader, oppsprukket trevirke, utette overganger og manglende lufting i nedre kant. Slitte karmer og sprekker i trevirke på loftsvindu og ett kjellervindu (enkeltglass fra byggeår).

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

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

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

Nåværende eier 2025-2026: ny platting 2025, pusset og malt grunnmur 2026, malt inngangsparti utvendig 2026, utvendig tretrapp satt opp 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier 2015-2021: alle vinduer og dører skiftet (unntatt kaldt loft), nye terrasser 2016-2017. Utfører ukjent, dokumentasjon ikke fremlagt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidene som er utført i min eiertid er ikke dokumentasjonspliktig.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Saltutslag/kalkutslag på grunnmur i bod under terreng (registrert ved tilstandskontroll både i 2022 og 2026). Forhøyet fuktnivå målt ved hulltaking i bunnsvill på soverom (17,4 %, innenfor normalområdet for konstruksjonstypen). Sprekk ved bodvindu.

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

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

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

Se under:

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny drenering og grunnisolasjon av tidligere eier i 2015, med egeninnsats i samspill med faglærte i bransjen. Dokumentasjon ikke fremlagt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren er ombygget over tid av tidligere eier. Fyrrom omgjort til vaskerom (etter at oljetank og fyr ble fjernet). Hybeldel etablert i kjeller - omsøkt i 1979. Det henvises videre til tilstandsrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Hybeldelen (stue, kjøkken, bad) ble omsøkt i 1979. Øvrige endringer i kjeller hoveddel (fyrrom til vaskerom, matbod til soverom med walk-in closet) er ikke dokumentert omsøkt. Kjeller med unnak av kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold.

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tidligere eier 2015-2020: Ny isolasjon i tak (i forbindelse med etterisolering av hele huset). Loftet er uinnredet kryploft/kaldtloft. Utfører ukjent for meg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidligere eier oppgraderte det elektriske anlegget i boligen i perioden 2015-2021. Tidligere eier var selv elektriker og jobbet for Memo elektro. Kursoversikt fra Memo elektro foreligger i det ene sikringsskapet. Det er ikke utført el-arbeid i min botid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Memo Elektro har utført jobben

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

3 luft-til-luft varmepumper installert av tidligere eier (utfører ukjent for meg). Ingen service utført i min botid. Servicedokumentasjon ikke fremlagt. Fuktstyrte avtrekksvifter montert i alle baderom og vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

1. etg: soverom slått til stue/kjøkken, trapperom til bod, bad slått sammen, vindfang mindre, bod delvis til bad. Kjeller hoveddel: fyrrom til vaskerom, matbod til soverom. Ikke godkjent for varig opphold. Hybel kjeller omsøkt 1979. Øvrig ikke dokumentert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg 1979 (ferdigattest 11.01.1979). Garasje: større port enn tegnet, tegnet vindu og pipeløp ikke utført. Terrasse utvidet og markterrasse bygget ut over nabogrense. Hybelterrasse over 50 cm fra bakke = søknadspliktig. Ikke dokumentert omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i 1. etg og kjeller. Hybel i kjeller omsøkt 1979 - stue, kjøkken og bad stemmer med tegninger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rommene i hybelen stemmer med omsøkte tegninger.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spredte råteskader er registrert i utvendig bordkledning fra byggeår (1962), jf. tilstandsrapport 21229-26001 av 16.05.2026. Ingen kjent sopp eller mugg i boligen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus observert i innvendig bod første vinteren etter innflytting. Fast avtale med Pelias for skadedyrkontroll med slagfeller utvendig og i bod. Utvendig grunnmur pusset i 2026 som tiltak. Landlig beliggenhet med normalt jordrotte-trykk.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

(Ingen kjente lekkasjer eller utettheter etter at nytt tak og ny garasjeport ble montert i 2026.)

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

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

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

I min eiertid: ny takshingel, ny elektrisk garasjeport, samt maling innvendig og inkludert grunnmur (alt 2026). Tidligere eier kledde og isolerte garasjen utvendig og innvendig i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Feyling mekaniske verksted har satt inn garasjeporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pålegg fra Gjerdrum kommune om oppgradering av slamavskiller, frist 30.06.2019, opplyst i forrige salgsoppgave, ikke utbedret. NRBR-tilsyn 17.08.2023 påpekte at pipa er i dårlig forfatning.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Iflg. Propcloud risikorapport 05.05.2026: aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE), marin grense (mulig marin leire) og høyaktsomhetsområde for radon. Radonmåling ikke utført. Vann fra Gimlevann (privat vannverk).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

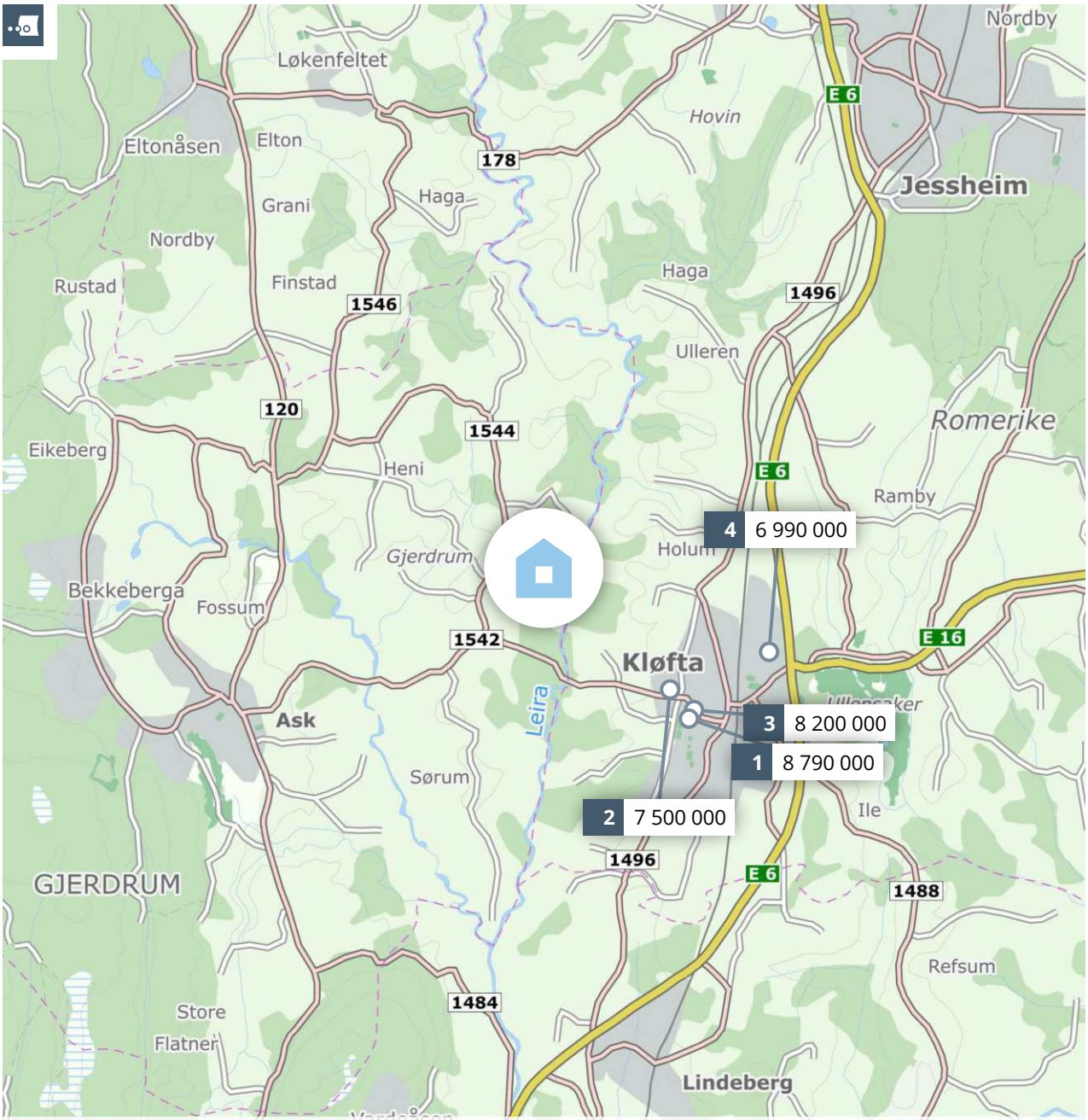
Dato 19.05.2026

Signert av *Tony Andre Andersen*

Signert av *Martine Nåmdal*

Initialer selger:
T A
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STADEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 22.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Staden 11, 2022 GJERDRUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 11 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3230 GJERDRUM GRUNNKRETS GJERDRUM

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	21 763
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	312 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 545 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stein Stenersens veg 3 283 m² 1952 2 219 m² 6 sov	26.09.2025	8 990 000	**8 790 000**	0	8 790 000	**31 060**
2	Gjerdrumsvegen 35 246 m² 1982 1 030 m² 4 sov	28.07.2025	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**30 488**
3	H J Kogstads veg 2 257 m² 1975 1 354 m² 4 sov	28.11.2025	7 900 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**31 907**
4	Vestre Skibakk 9 A 321 m² 1968 2 062 m² 3 sov	21.04.2026	7 500 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**21 776**

Staden 11 er en flott og romslig enebolig med utleiemulighet, beliggende i et landlig og tilbaketrukket område i rolige omgivelser. Boligen er innholdsrik med en familievennlig planløsning. Tomten er flott opparbeidet med flere solrike uteplasser, pen hage og gode solforhold. Boligen har dobbel garasje og rikelig med plass til flere biler. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger i perioden 2015-2026, og holder en gjennomgående god standard. Det er god lagringsplass i flere boder og i garasjen.

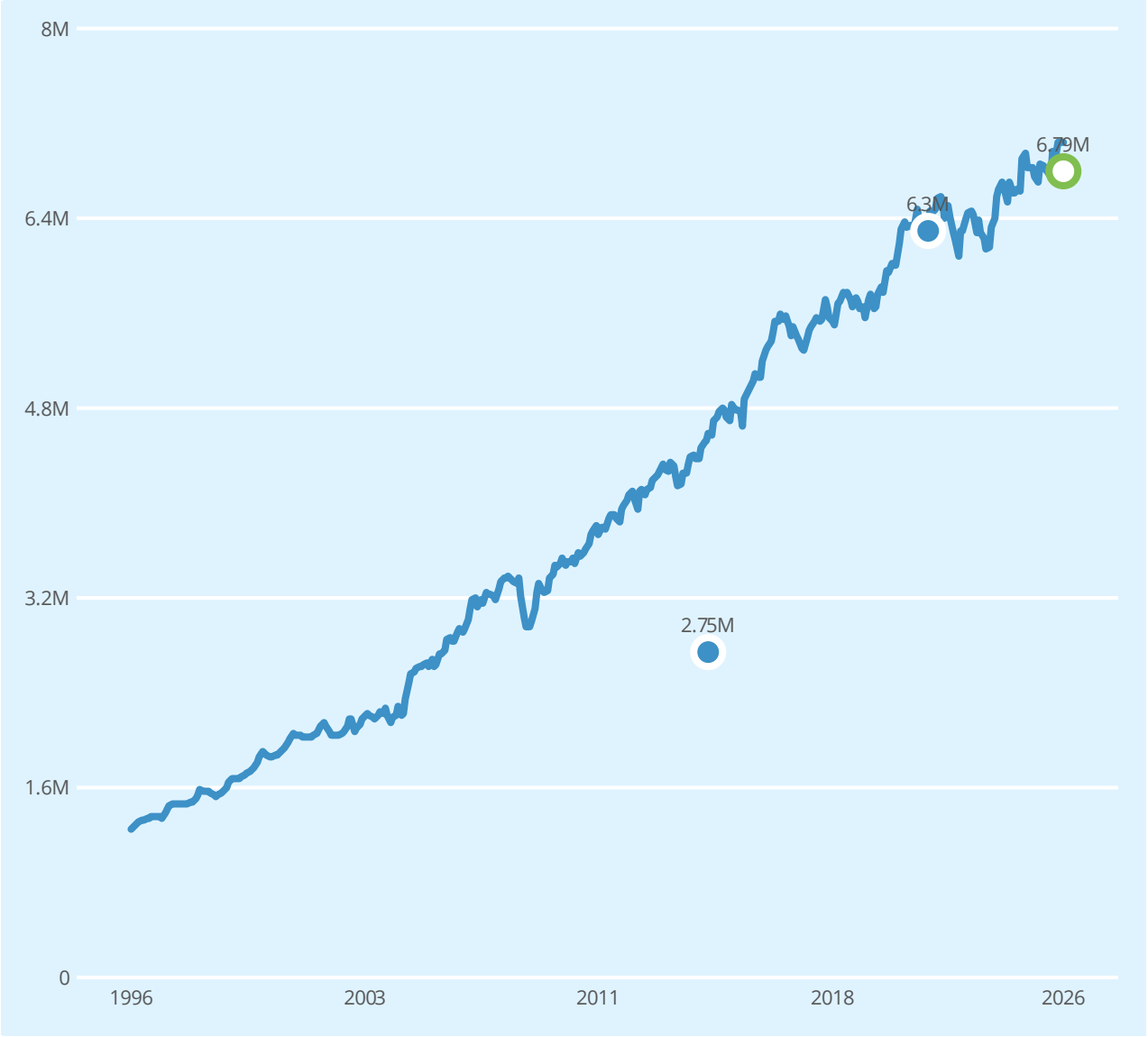
Området er preget av spredt boligbebyggelse med åpne jorder og landbruksarealer rundt boligen, noe som gir gode lysforhold, utsyn og en gjennomgående stille og skjermet atmosfære. Det er ca. 5 minutters kjøring til både Ask sentrum og Kløfta og kort vei til bussholdeplass.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.12.2021	14.12.2021	19.04.2022	6 500 000	6 300 000	0	6 300 000	
21.08.2018		21.08.2018	-	1 800 000	-	1 800 000	1
05.03.2015		05.03.2015	-	1 375 000	-	1 375 000	1
24.10.2014	03.11.2014	26.11.2014	2 650 000	2 750 000	0	2 750 000	
28.11.1996		28.11.1996	-	30 902	-	30 902	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2022 GJERDRUM nå

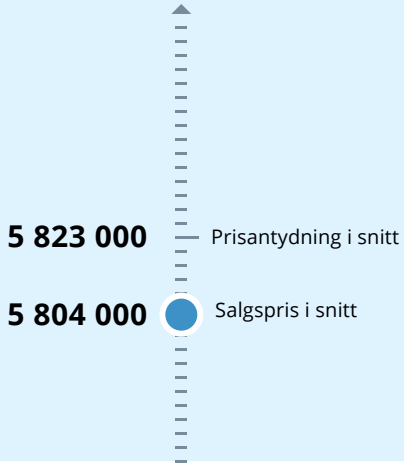
10
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Eneboliger solgt i 2022 GJERDRUM siste 6 mnd

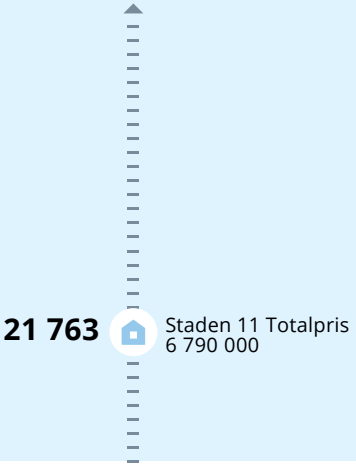
18
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Staden 11, 2022 GJERDRUM**	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293540**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151191576**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **312,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **312,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 356 kWh**

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Staden 11, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 545 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

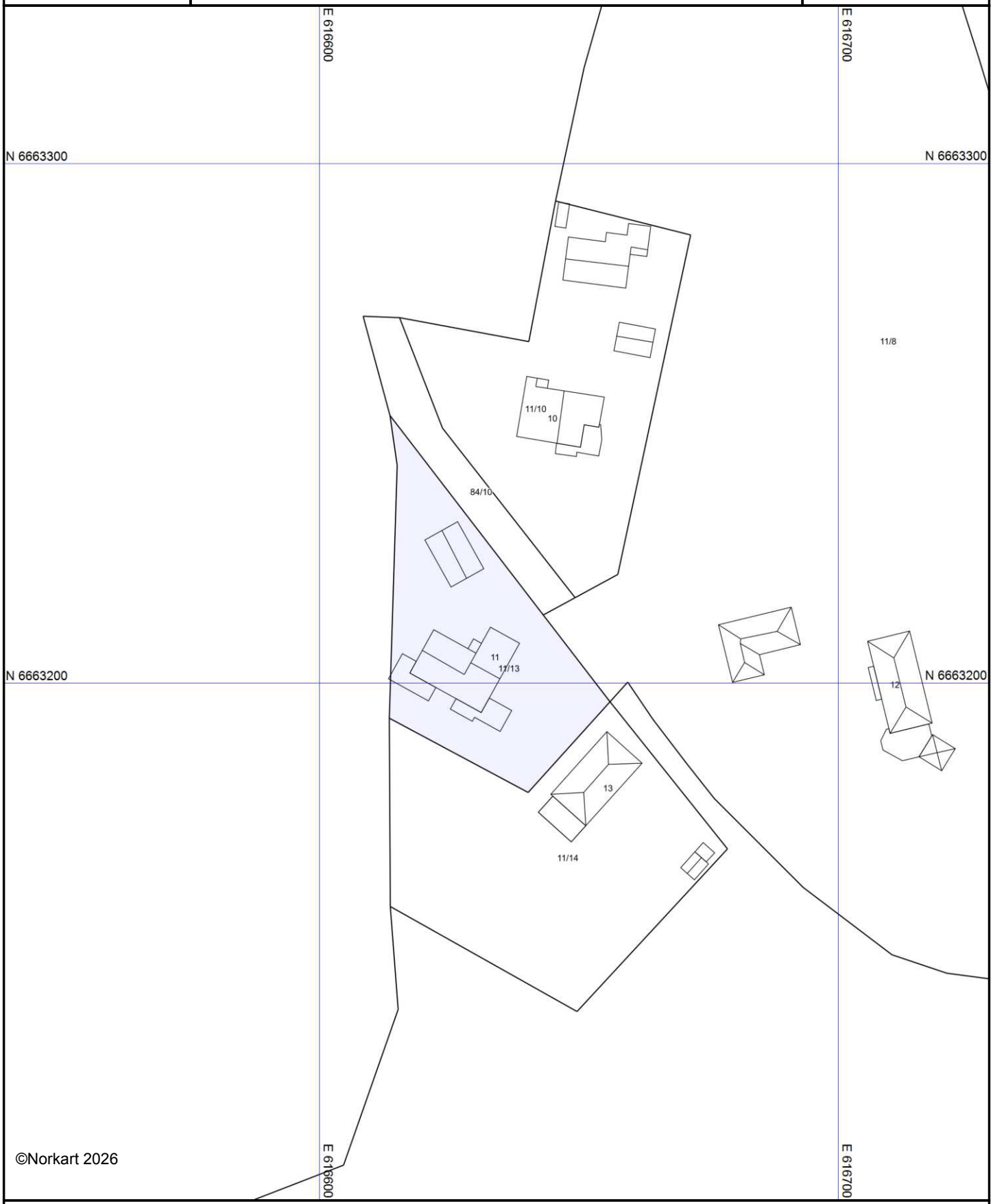
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/13
Adresse: Staden 11
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



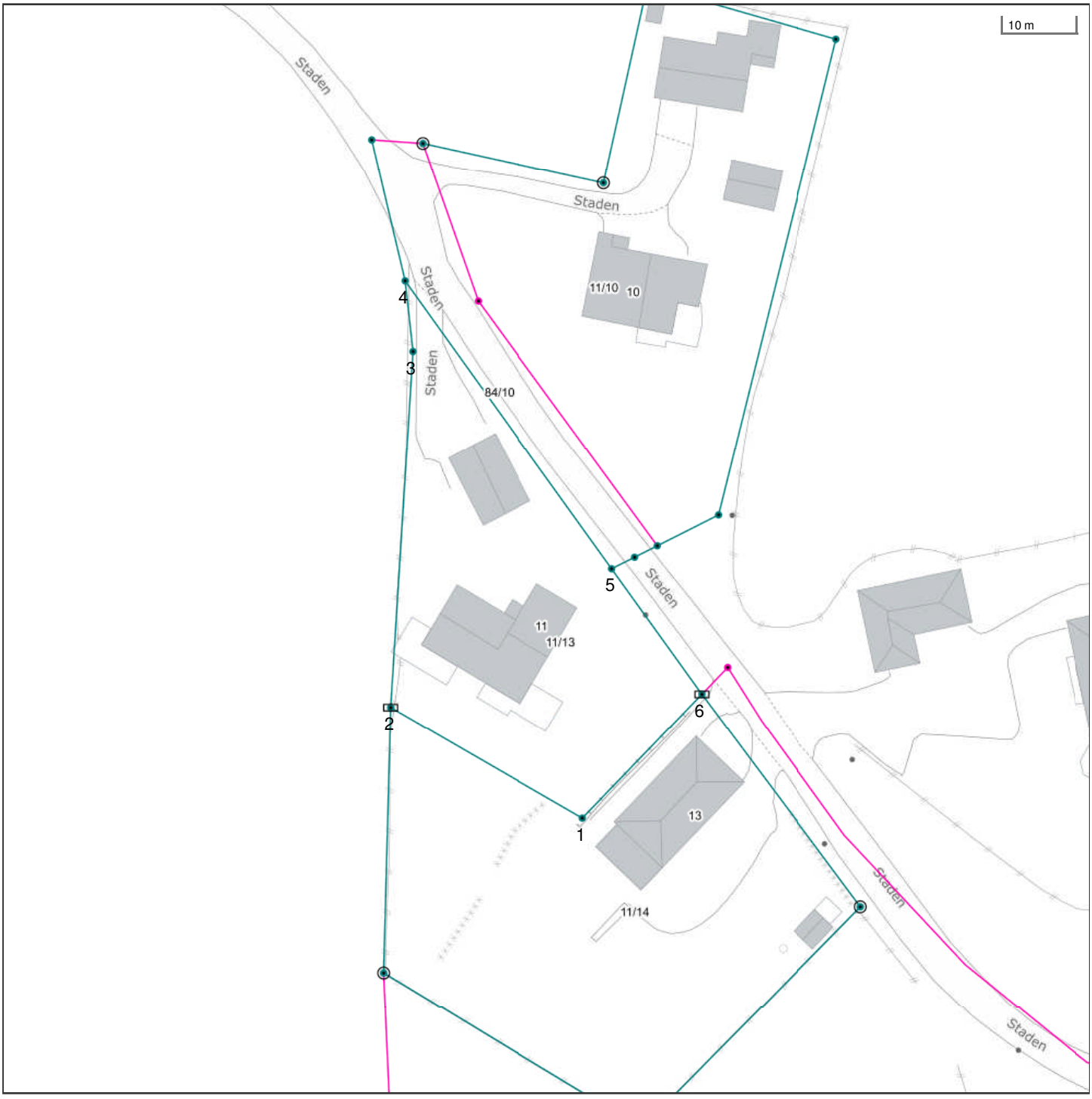
©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 15.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3230 - 11/13//



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	1 544,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6663199,6	**Øst**	616639,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6663178,96	616640,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,53	
2	6663193,26	616613,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	30,34	
3	6663241,94	616615,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,70	
4	6663251,53	616613,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,69	
5	6663213,13	616643,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,45	
6	6663196,42	616656,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	21,09	

Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/13
Adresse: Staden 11
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 15.04.2026

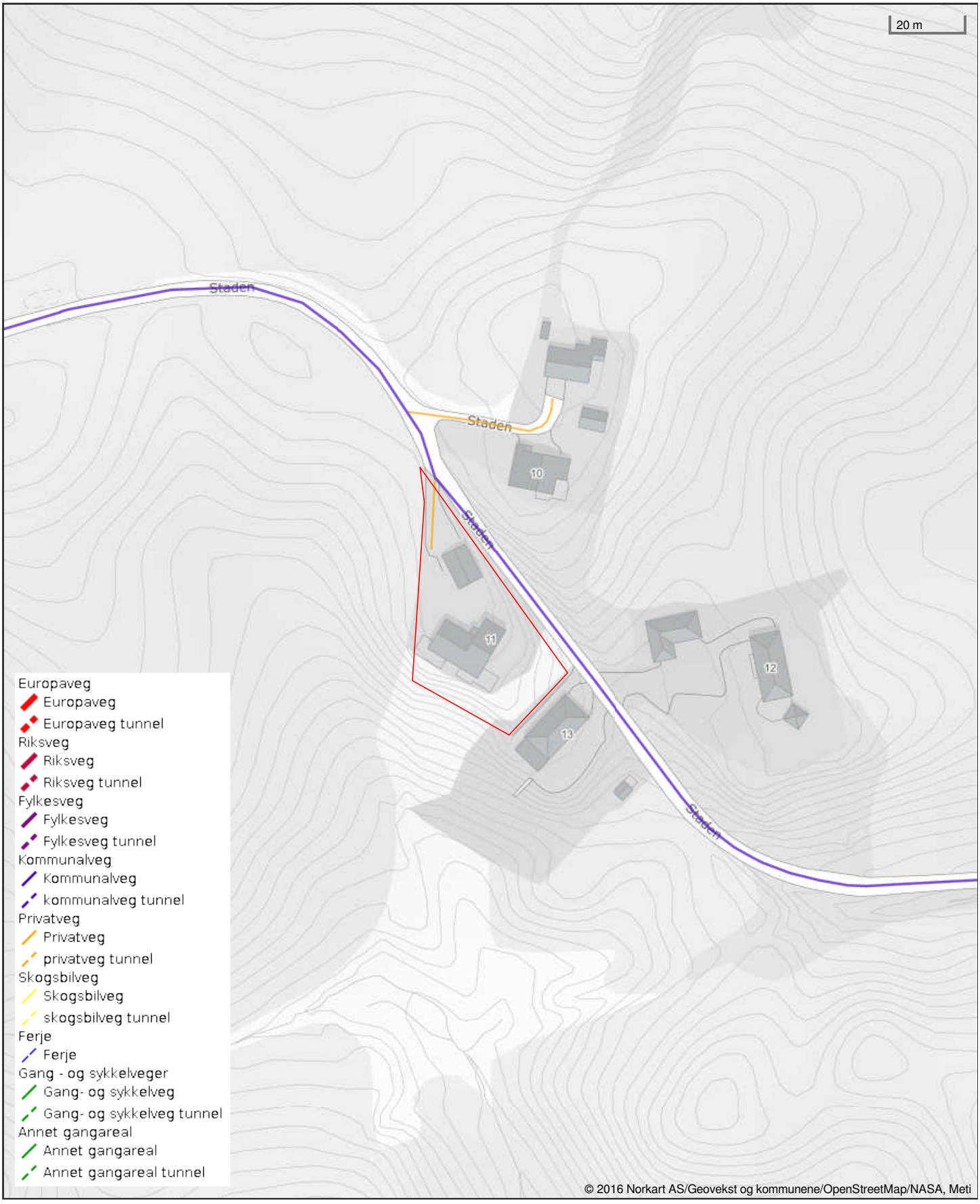
Oversiktskart for eiendom 3230 - 11/13//



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

Utskriftsdato: 15.04.2026

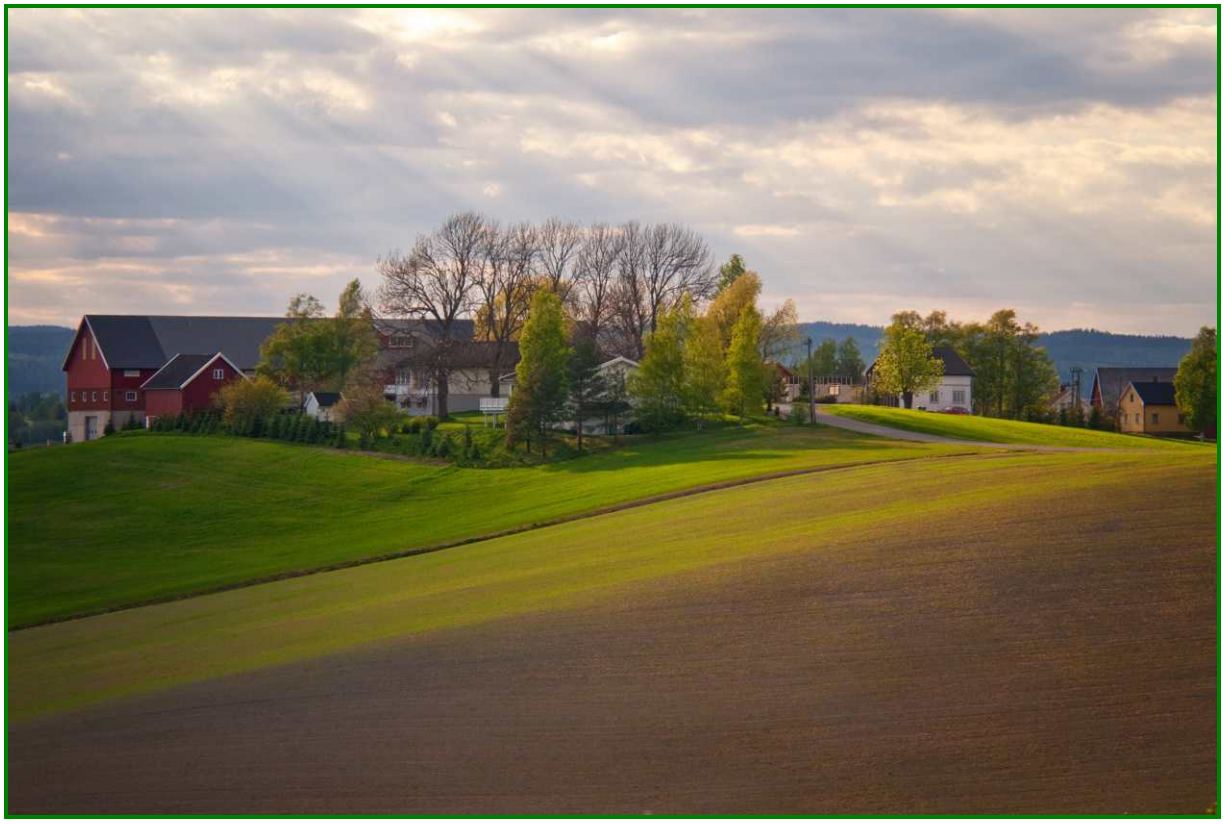
Vegstatuskart for eiendom 3230 - 11/13//



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 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.

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	1544.5
Etablert dato	10.12.1993	Historisk oppgitt areal	1545,1
Oppdatert dato	20.10.2025	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	11/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/13
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.02.2012 13.02.2012	2012/207		84/10 (465,1) 0234-Mnrmangler, 11/8, 11/10, 11/13, 12/2
Endre egenskaper Annen forretningstype	17.01.2011 17.01.2011	 Sentralpunkt flyttet		11/13
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.12.1993	M912		11/1 (-1545,1), 11/13 (1545,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6663199.6	616639.5		Ja	1544.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NÅMDAL MARTINE F190893*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Staden 11 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
ANDERSEN TONY ANDRE F211290*****	Hjemmelshaver (H) 3/4	Staden 11 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Staden 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	102 Gjerdrum	Tettsted	
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151191576		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151191584		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151191576: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Staden 11	H0101	11/13	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151191584: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/13	-	-	-	-	-

DOK-analyse for eiendom 3230-11/13

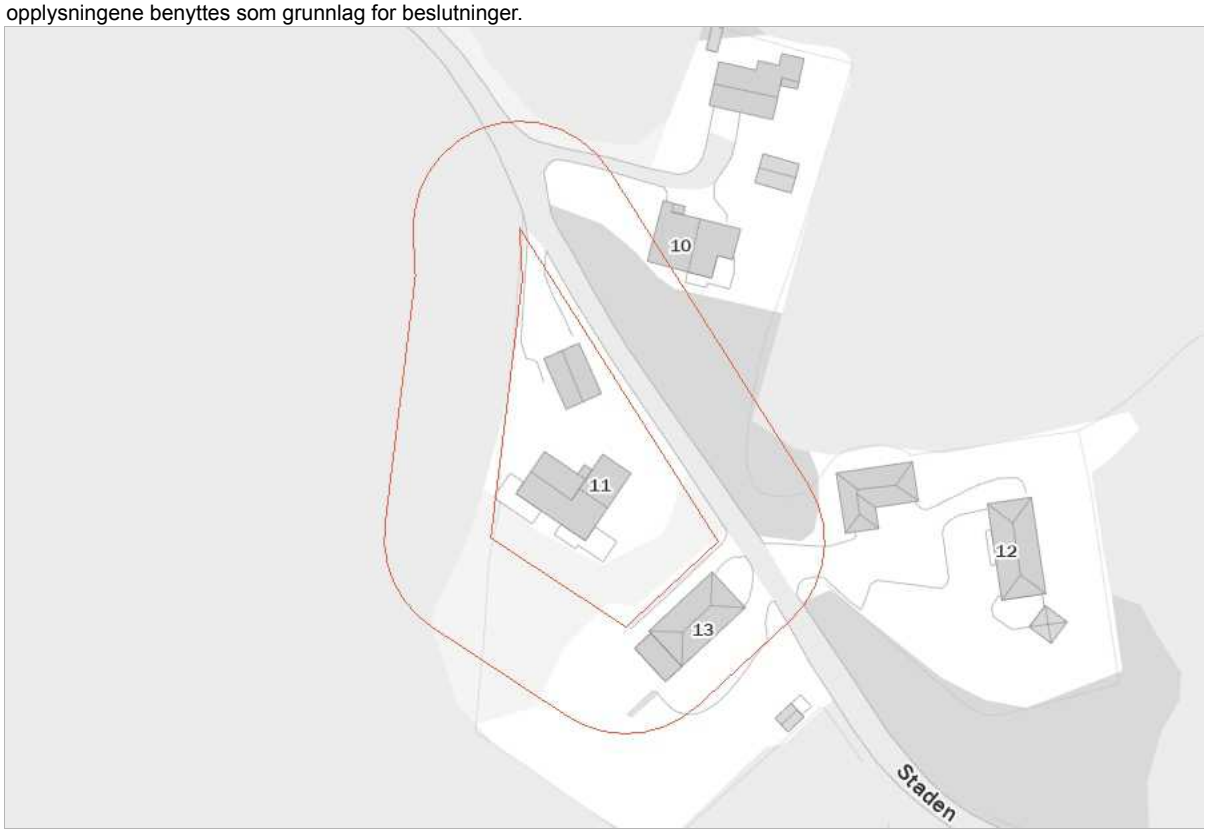
Dato for analyse	28.04.2026 kl.12:55	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	72
Kommunens valgte	85	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	27.04.2026	28.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.04.2026	28.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	26.04.2026	28.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.04.2026	28.04.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	0.0 km	Geovekst	27.04.2026	28.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	1.9 km	Kartverket	28.04.2026	20.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	7.6 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	3.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	1.0 km	Miljødirektoratet		20.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.4 km	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	1.0 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	2.2 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	78.8 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	14.4 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	0.3 km	Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	5.5 km	Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	2.9 km	Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Geologi: Bergrettigheter	7.0 km	Direktoratet for mineralforvaltning	27.04.2026	13.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	2.0 km	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk	5.0 km	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	7.4 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	25.6 km	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.5 km	Riksantikvaren	23.04.2026	20.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	2.5 km	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.2 km	Riksantikvaren	28.04.2026	25.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.2 km	Riksantikvaren	15.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	25.6 km	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	10.9 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	20.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder	34.4 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev	107.4 km	Havforskningsinstituttet	22.04.2026	20.04.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	31.0 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	0.2 km	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	152.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	156.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	153.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	118.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	80.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	301.4 km	Landbruksdirektoratet		20.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage	183.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	290.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	97.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	80.4 km	Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	561.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	126.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	206.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	206.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	100.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	255.2 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	470.2 km	Landbruksdirektoratet		20.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1016.5 km	Landbruksdirektoratet		20.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	386.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei	133.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.3 km	Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	8.6 km	Miljødirektoratet		22.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.3 km	Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder	0.9 km	Miljødirektoratet		24.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	14.1 km	Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Villreinområder	86.7 km	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	5.3 km	Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	27.6 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	29.9 km	Kystverket	26.04.2026	24.04.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled	28.9 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	28.8 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	2.4 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	1.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	6.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	92.3 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	12.2 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	79.0 km	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	23.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	1.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	6.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	26.6 km	Kartverket	05.04.2026	06.04.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	28.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
157684441	Staden 11
157684442	Staden 13

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	28.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	6918026
Enebolig	151191576
Garasjeuthus anneks til bolig	151191584

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.04.2026
Antall treff	7	Nedlastet	28.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3230	11	1	0	0
Grunneiendom	3230	11	14	0	0

Flater

Grunneiendom	3230	11	13	0	0
Grunneiendom	3230	84	10	0	0
Grunneiendom	3230	11	8	0	0
Grunneiendom	3230	11	10	0	0
Grunneiendom	3230	12	2	0	0

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

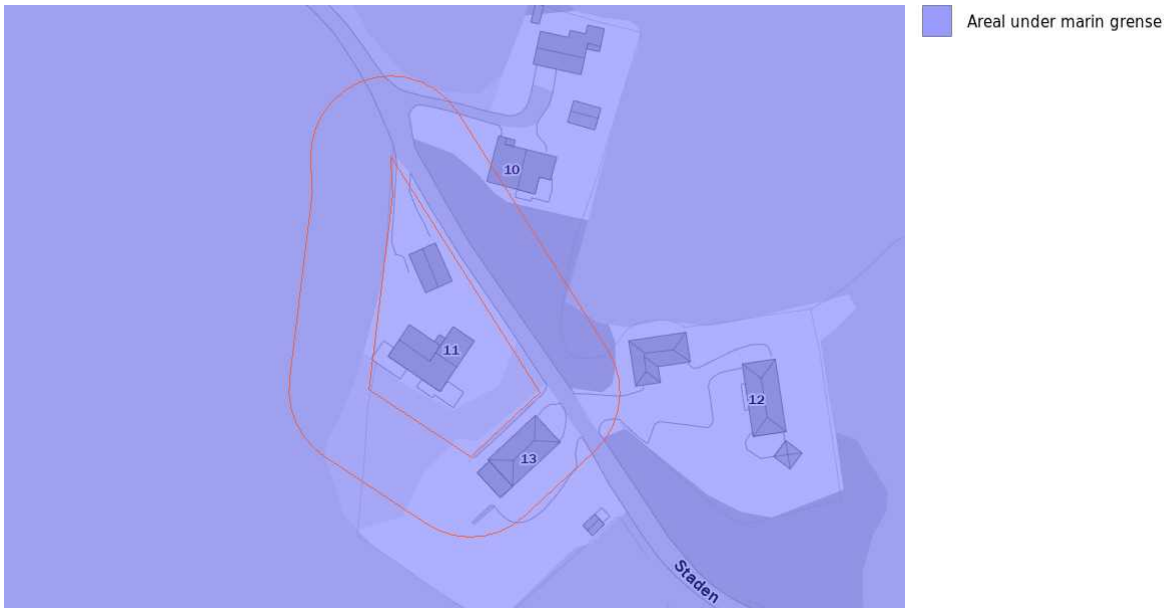
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

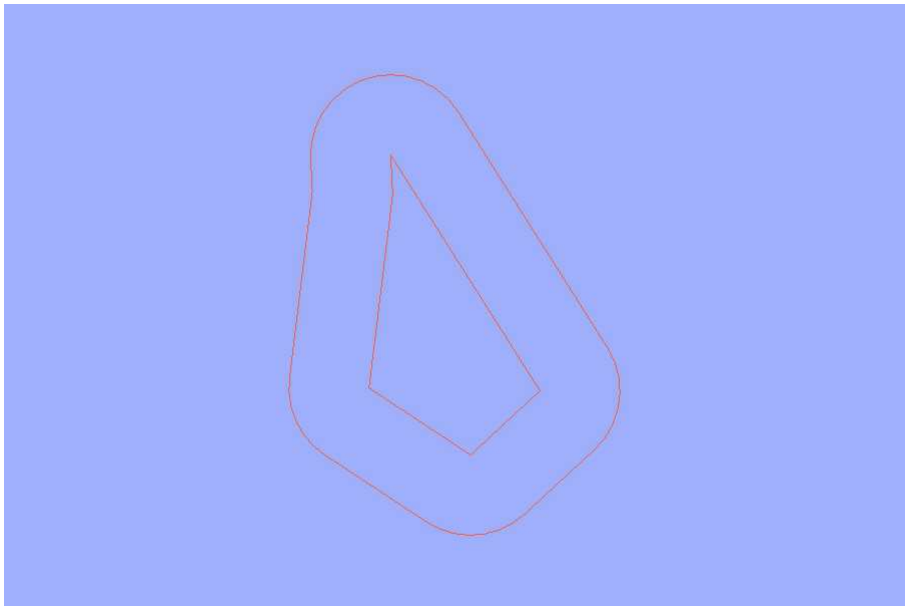
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
20	24	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	12	Nedlastet	28.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	1
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	2

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

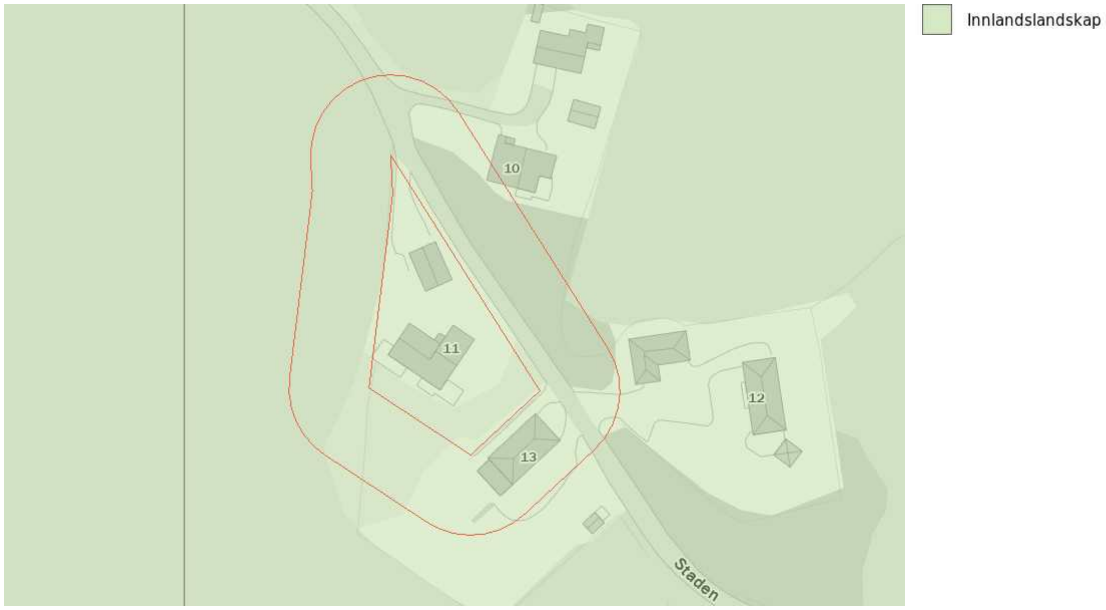
...

Flater

JORDKVALITET	Antall
2	3
1	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

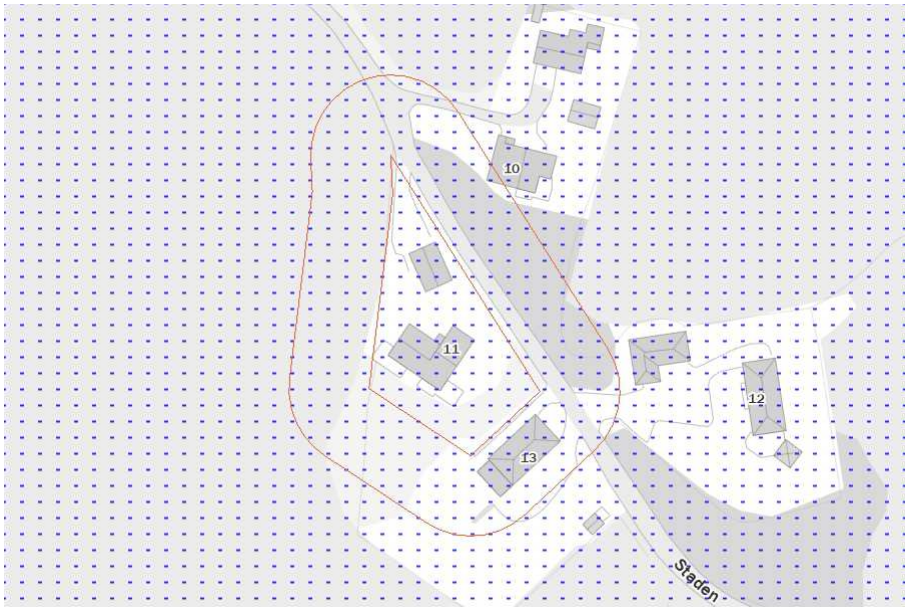
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

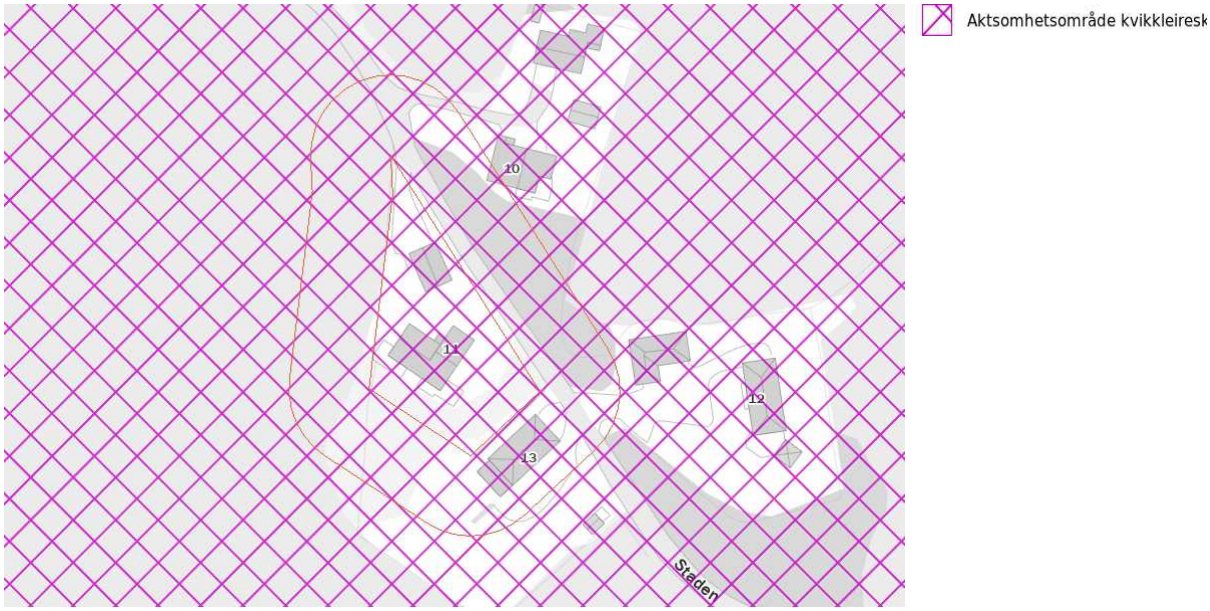
...

Flater

PLAN
3

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Utskriftsdato: 15.04.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Staden 11, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Staden 11, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	1 324,00 kr
Renovasjon	8 348,00 kr
Slam	6 751,12 kr
Sum	**16 423,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamtømming pr m3	15%	2 m3	945.76	1/1	0 %	1 891,52 kr	472,88 kr
Ab slamtømming	15%	1 stk	3165.72	1/1	0 %	3 165,72 kr	791,43 kr
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 474,00 kr	-807,00 kr
Oppfølging og kontroll av VA-anlegg	0%	1 stk	1194.00	1/1	0 %	1 194,00 kr	1 105,50 kr
Renovasjon husholdning	25%	2 stk	4174.00	1/1	0 %	8 348,00 kr	2 087,00 kr
Gebyr branntils.	0%	2 stk	368.00	1/1	0 %	736,00 kr	184,00 kr
Feiegebyr	0%	2 stk	309.00	1/1	0 %	618,00 kr	154,50 kr
					Sum	**17 427,24 kr**	**3 988,31 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
84/74
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Heggeli, gnr. 11 - bnr. 1
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Ivar Østengen
Byggemelder	Ivar Østengen
Ansvarshavende	Øyvind Brynildsen, 2022 Gjerdrum.

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

Merknader :

Tilbygg i 2 etasjer, godkjent 9.8.74 i sak 125/74.

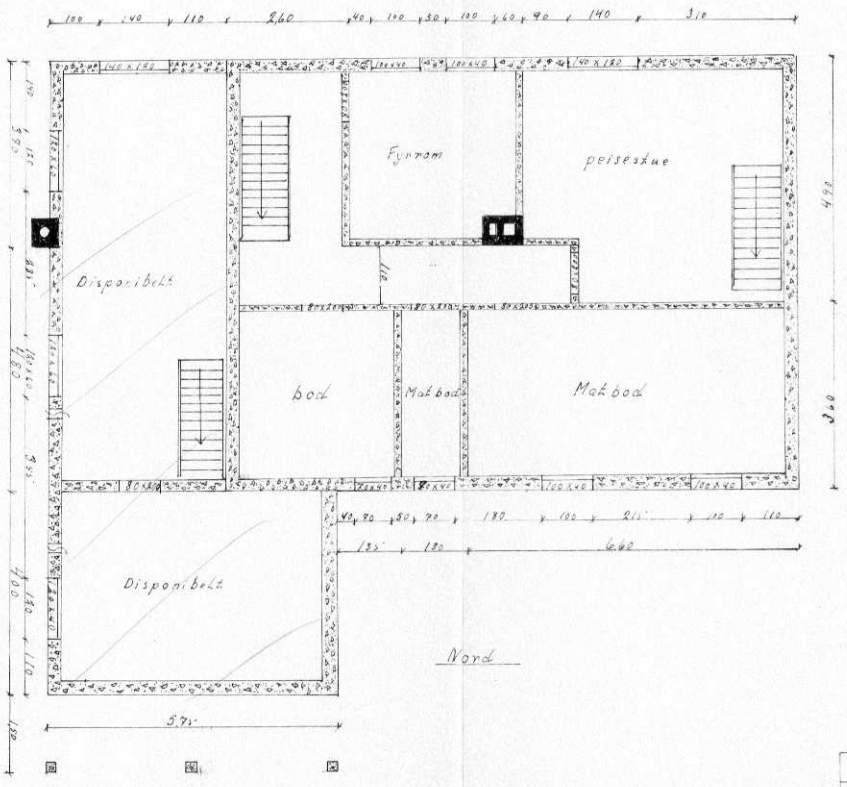
Gjerdrum den 11. januar 1979.

Jon Kr. Klausen
Ingeniør

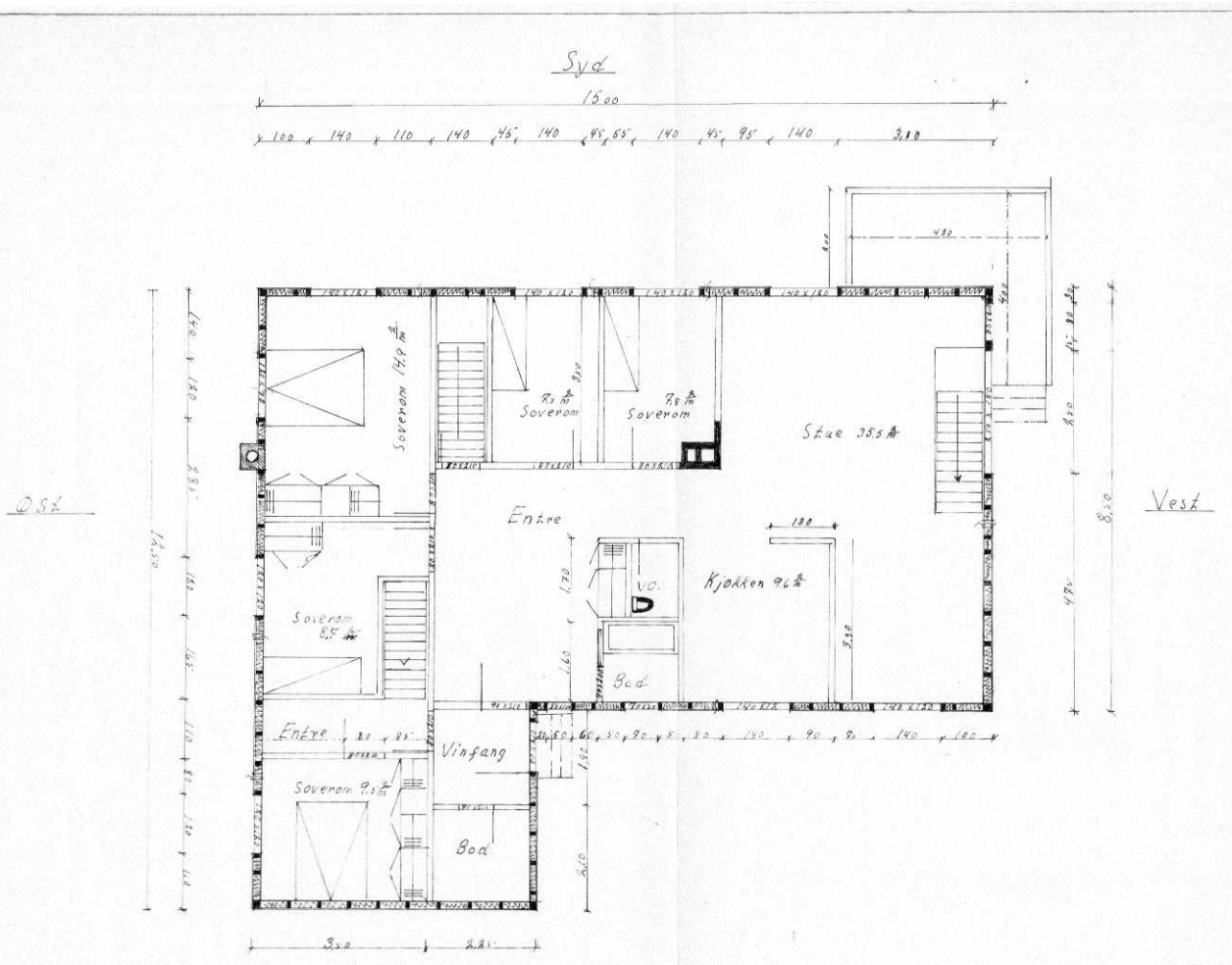
GJERDRUM KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

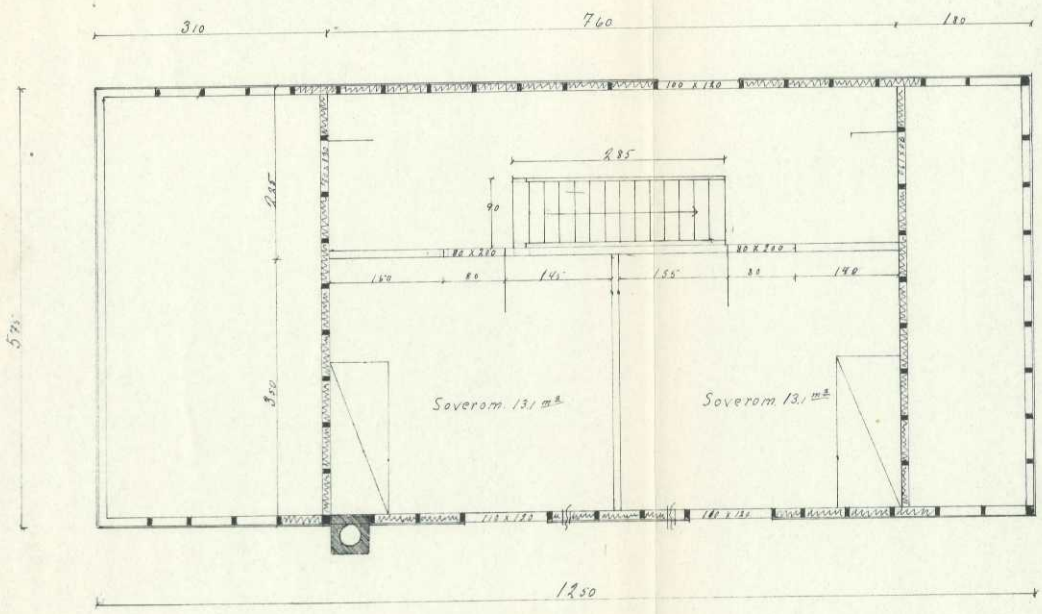
Syd



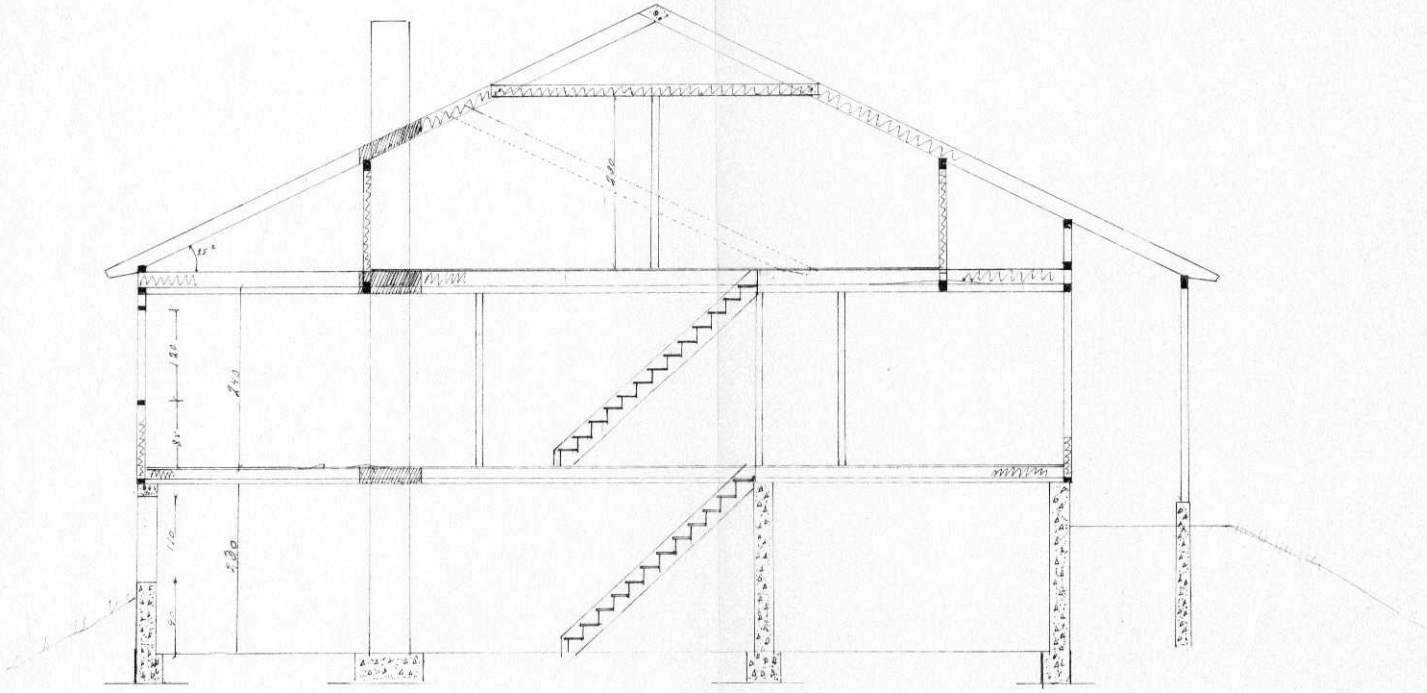
Ivar Østengen Gjerdrum	
M 1:75	Plan Kjeller



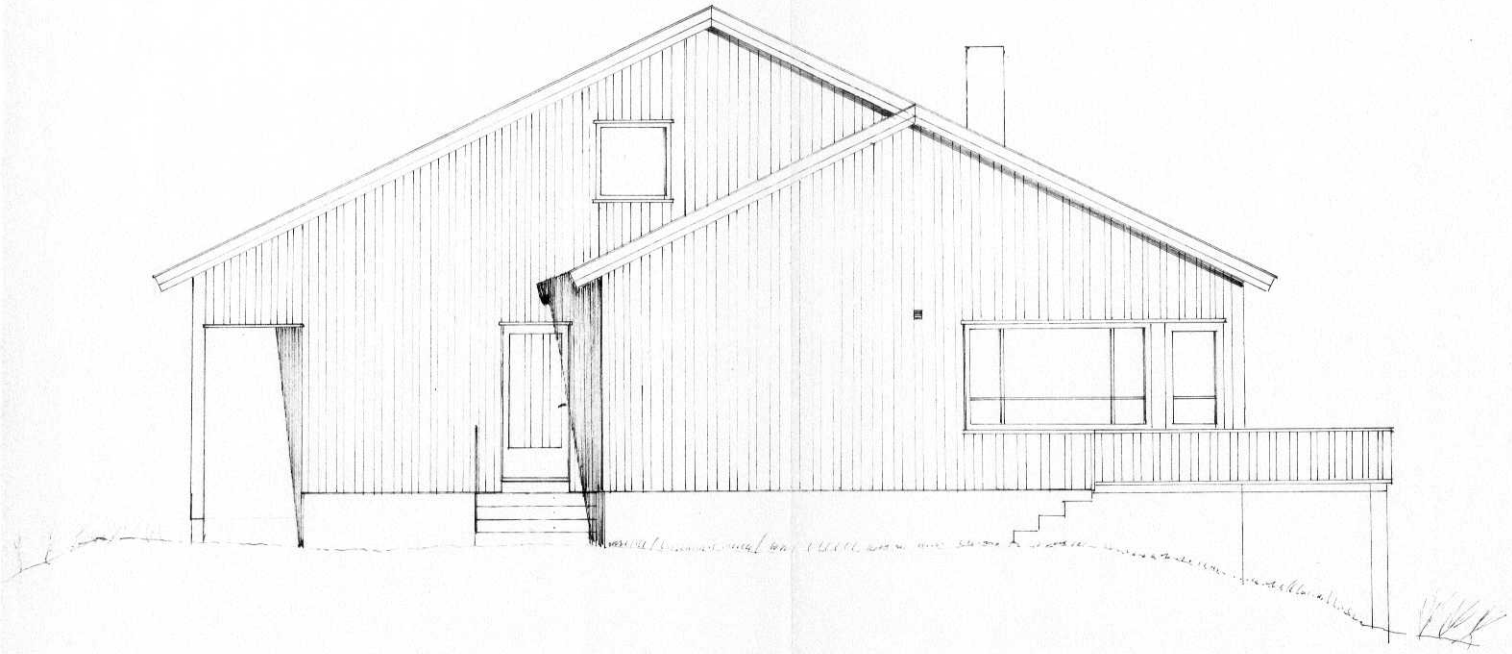
Ivar Østengen Gjerdrum	
M 1:75	Plan 1. Etasje.



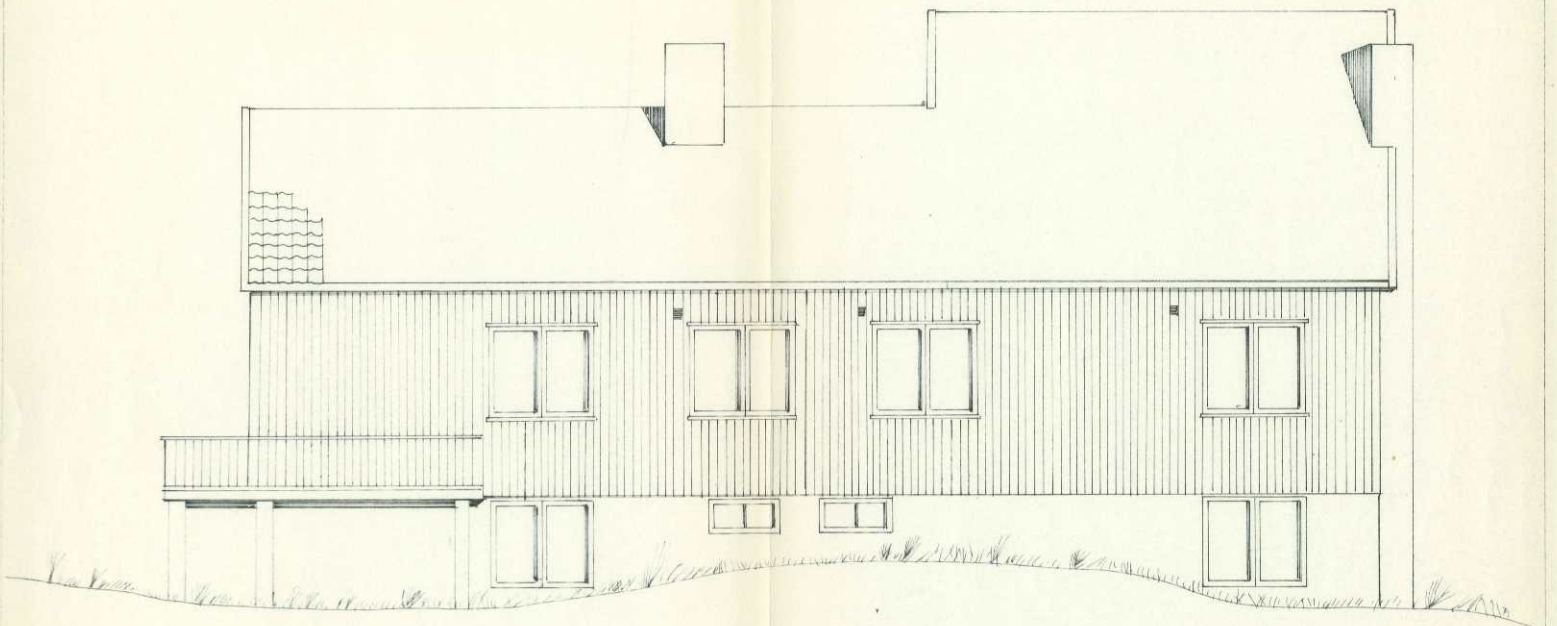
Ivar Østengen Gjerdrum	
M 1:50	Plan 2 Etasje



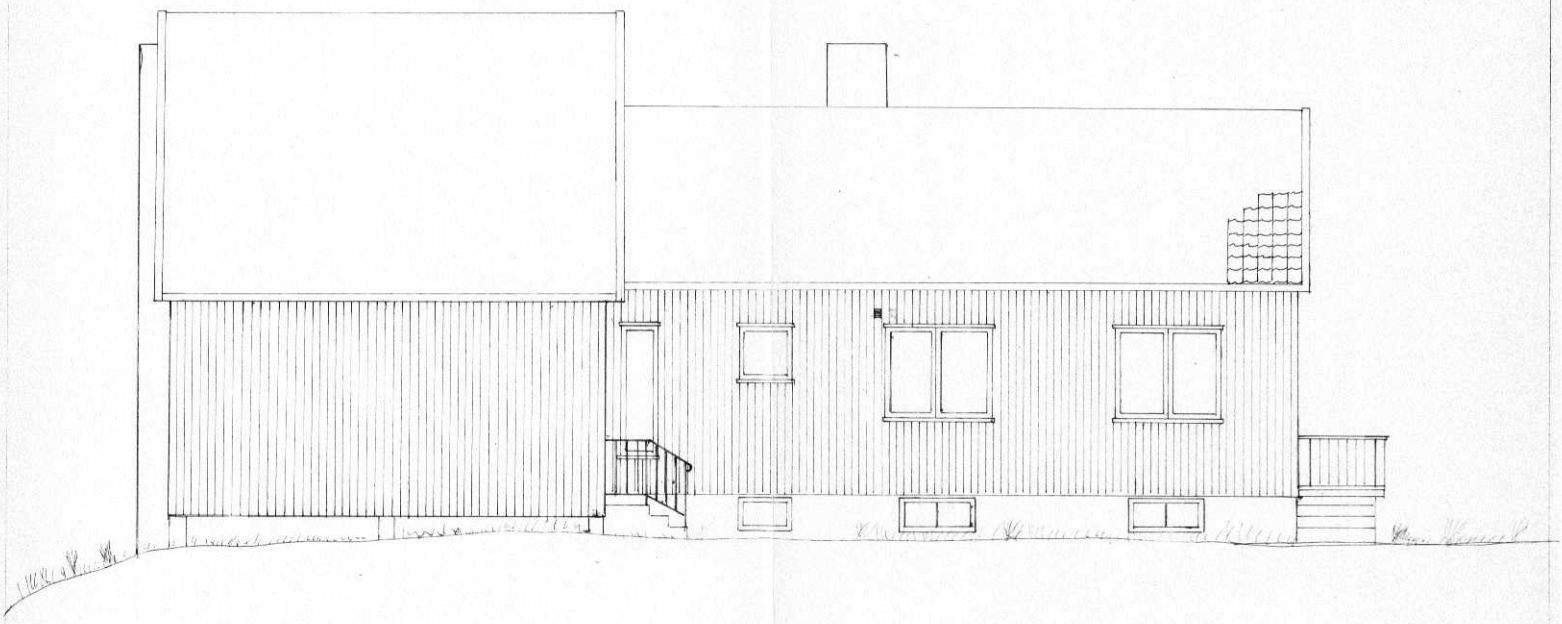
Ivar Østengen Gjerdrum	
M 1:50	Snitt



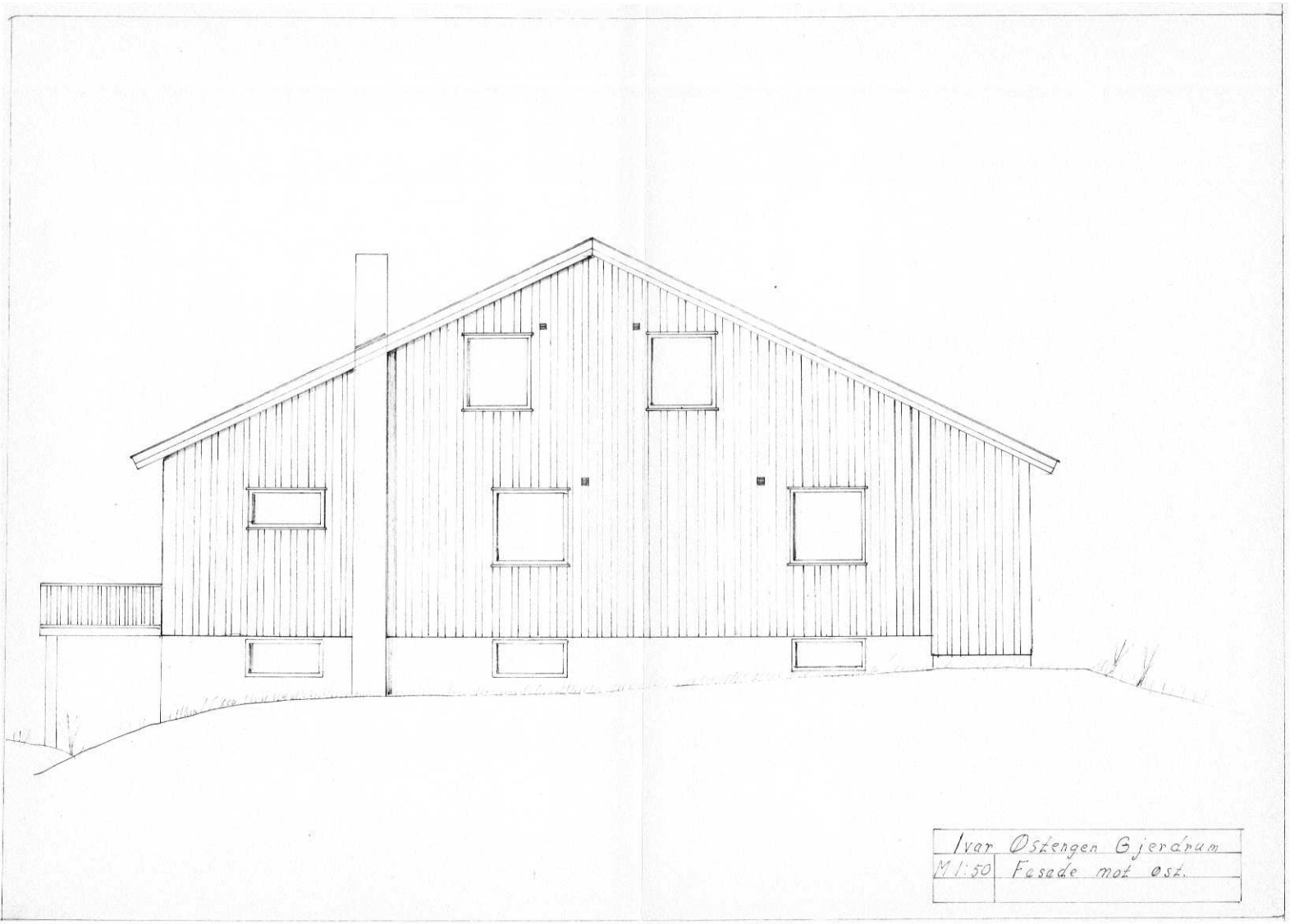
Ivar Østengen Gjerdrum	
M 1:50	Fasade mot vest



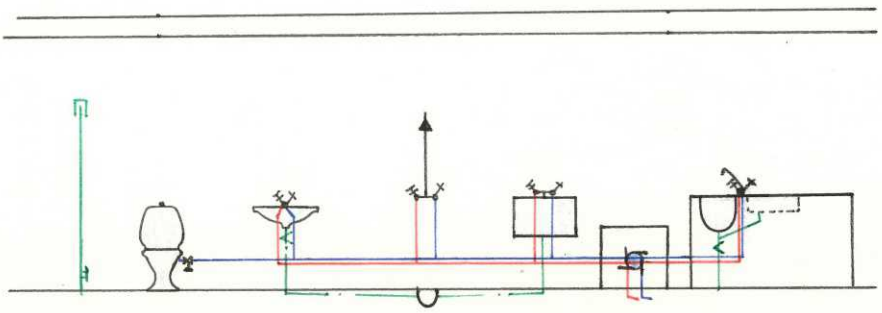
Ivar Østengen Gjerdrum	
M1:50	Fasade mot syd



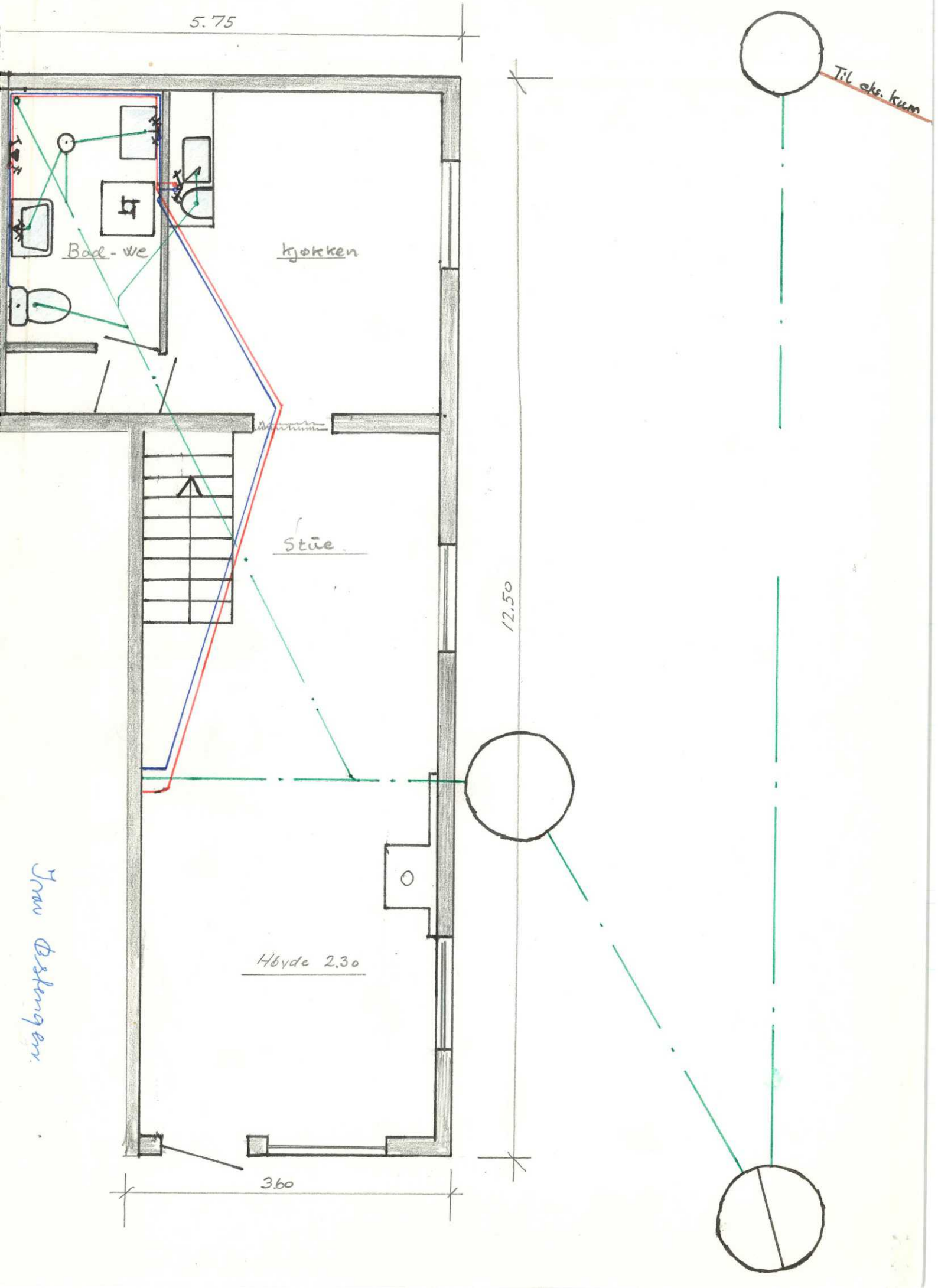
Ivar Østengen Gjerdrum	
M1:50	Fasade mot nord



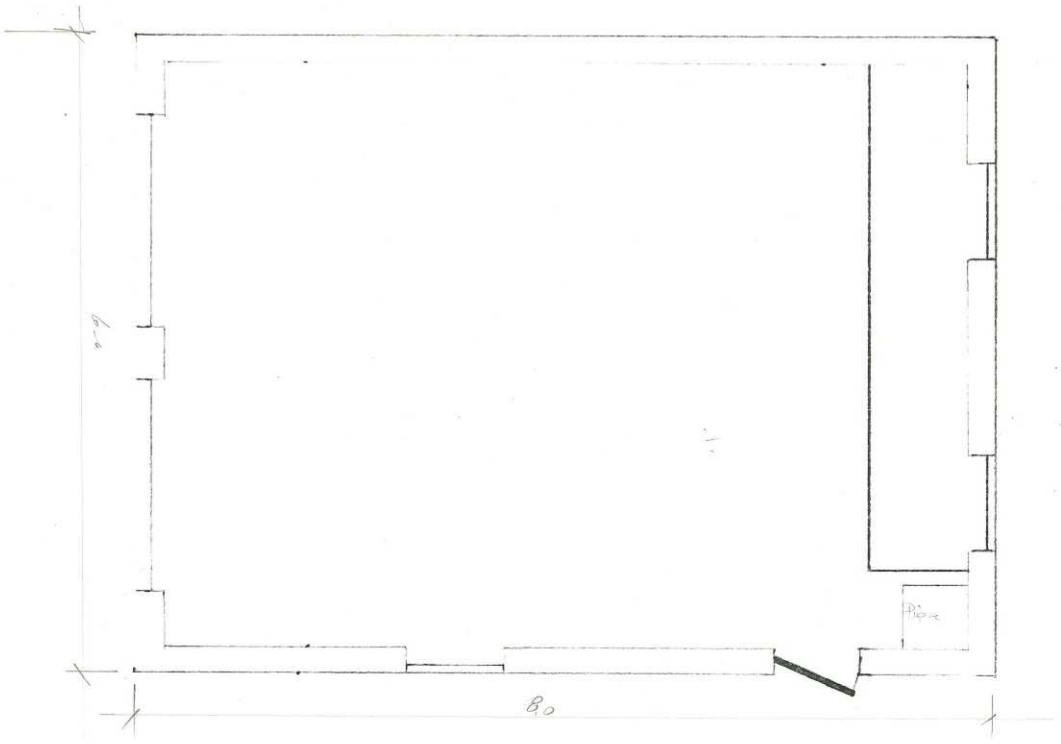
Ivar Østengen Gjerårum	
M 1:50	Fasade mot øst.



Ivar Østengen



Tran Østengen



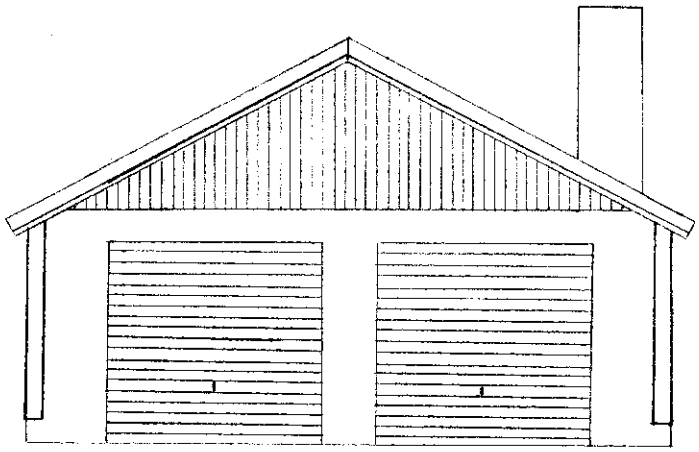
GRUND-PLAN

IVAR ØSTENGEN

2022 GJERDRUM

NY GARASJE Mål: 1:50

NORD

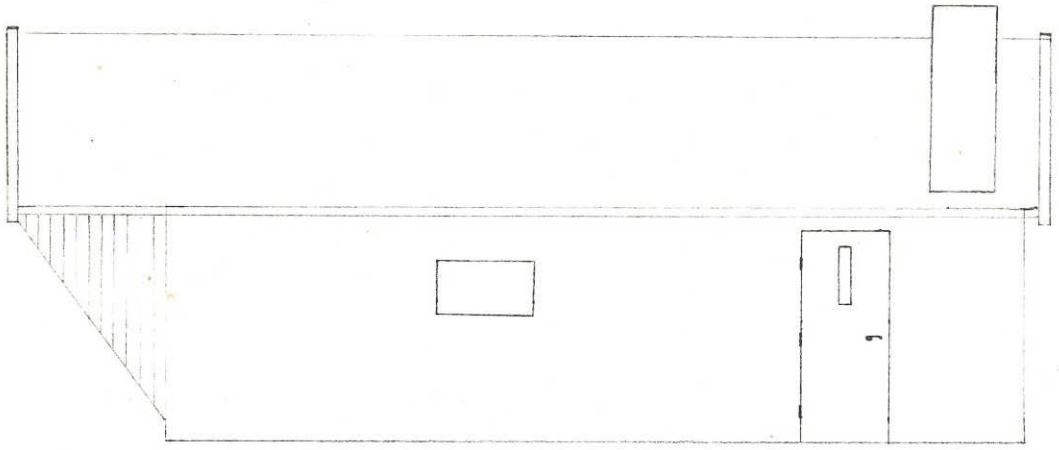


IVAR ØSTENGEN

2022 GJERDRUM

NY GARASJE M&L: 1:50

VEST

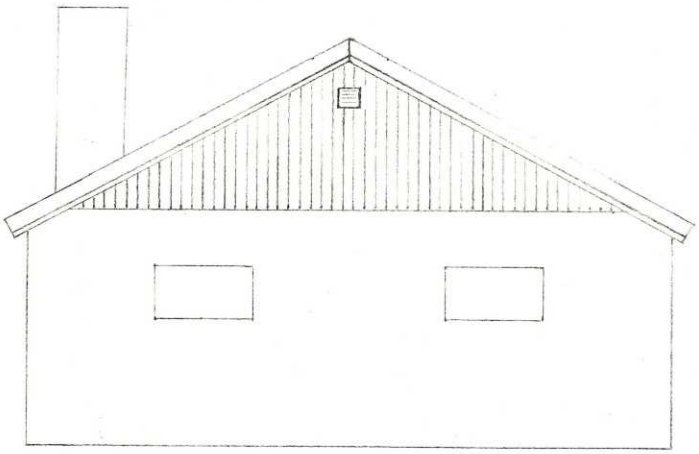


IVAR ØSTENGEN

2022 GJERDRUM

NY GARASJE Mål: 1:50

SYD

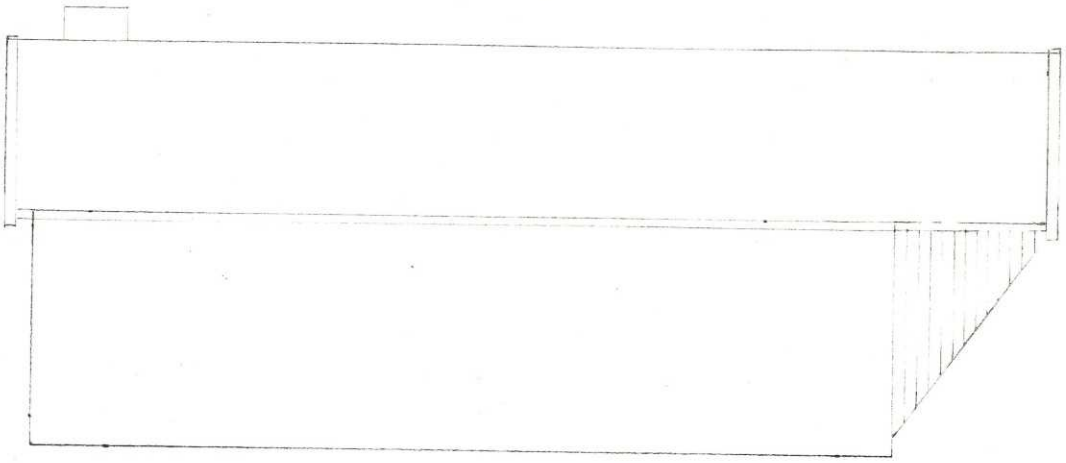


IVAR ØSTENGEN

2022 GJERDRUM

NY GARASJE Mål: 1:50

ØST



IVAR ØSTENGEN

2022 GJERDRUM

NY GARASJE Mål: 1:50

Staden II

SKOLER

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	5 min 4.8 km
Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	10 min 8.2 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	7 min 5.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 14.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

SPORT

Gjerdrum stadion - Torshovbanen	17 min
Kløfta Idretts - og aktivitetspark	5 min
Sportica Kløfta	5 min
SPREK Gjerdrum	6 min

VARER/TJENESTER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjerdrum kirke Linje 405	7 min 0.7 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min 5 km
Oslo Gardermoen	19 min

BARNEHAGER

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	6 min 4.7 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	7 min 5.3 km
Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 5.5 km

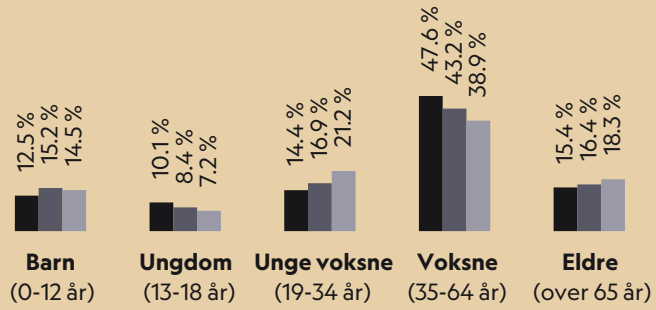
DAGLIGVARE

Kiwi Kb Kløfta	6 min
Coop Extra Gjerdrum	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

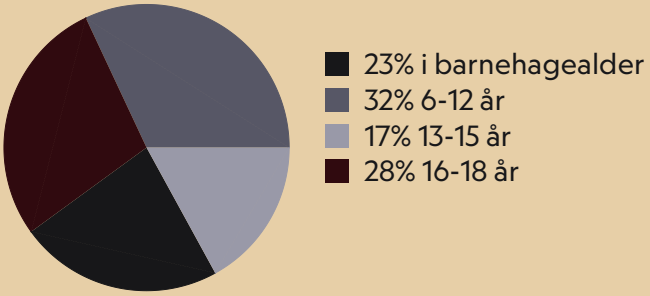
Kiwi Kb Kløfta	6 min
Coop Extra Gjerdrum	6 min

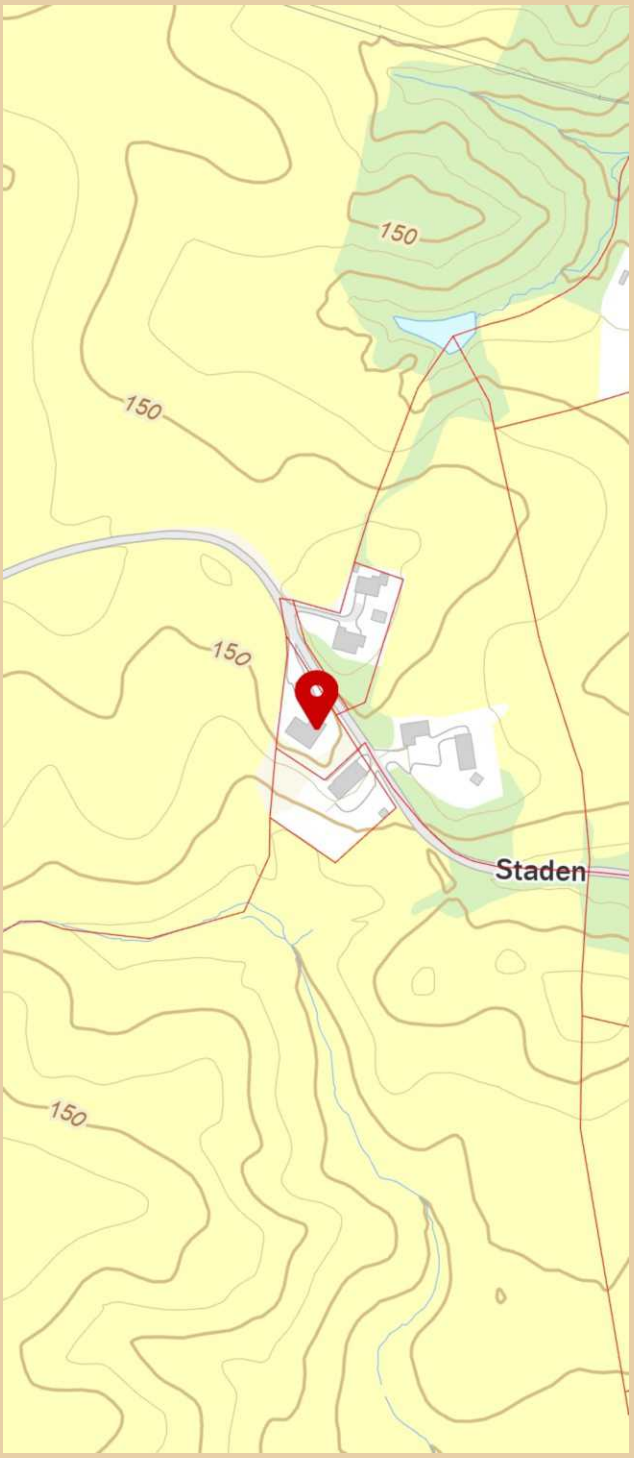
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gjerdrum	208	88
Kommune: Gjerdrum	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Staden 11, 2022 Gjerdrum
Gnr. 11, Bnr. 13, Gjerdrum kommune.

Oppdragsnummer:
125260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 952 09 782

E-post: christian.e.ruden@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.
