

Nylandsvegen 7

GJERDRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 48/74 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Nylandsvegen 7

Landlig eiendom med enebolig, anneks og sjarmerende tomt | BRA 74 kvm | Velholdt | Idyllisk og naturskjønt område

Adresse	Nylandsvegen 7 2022 GJERDRUM
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 91 490,-
Totalpris	Kr 2 991 490,-
BRA-i/BRA Total	48/74 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1946
Soverom	0
Etasje	1

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere en sjarmerende eiendom i et barnevennlig og landlig område på Vestby i Gjerdrum. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt (store oppgraderinger i 1995 og 2018) og vært i en families eie siden byggeår.

Eiendommen består av en frittliggende enebolig, med innredet loft (ikke målbart grunnet takhøyde), anneks på 20 kvm med tilhørende bod på 6 kvm. Eiendommen er beliggende innerst i rolig blindvei, med meget gode solforhold og nydelige omgivelser.

Vi fremhever:

- Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1946, og tilbygget/ bindingsverkskonstruksjon fra 1995
- Vann- og avløpsledninger, septik-, sandfilter- og slamutskiller-tank er fra i 1995
- Anneks på 26 kvm
- Drenert i 2018
- Bad oppusset i 2018
- Automatsikringer og fiber-nett
- Peis 2017 og varmemefolie i gulv

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	89

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et landlig område på Vestby i Gjerdrum kommune. Gode bussforbindelser til Ask sentrum, Lillestrøm, Oslo sentrum samt direktebuss til Oslo Lufthavn Gardermoen. Marka med flotte rekreasjonsmuligheter i nær omkrets.

Ask sentrum er kommunesenteret i Gjerdrum og har flere fasiliteter som butikker, idrettsanlegg, barne- og ungdomsskole, lege, golfbane og sykehjem. I nærområdet har du Kniplia Skisenter, et skisenter som ligger flott etablert i marka med naturskjønne omgivelser. Området byr på rikelige muligheter for friluftsliv året rundt. Med Romeriksåsen har man tilgang til et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og flotte turområder. Lysdammen, som er et meget populært badevann, ligger kun få minutters kjøring fra eiendommen.

Gjerdrum har en ideell beliggenhet midt mellom Oslo og Gardermoen. Landlig, men likevel ikke langt unna hovedstadens tilbud og muligheter samt praktisk avstand til Gardermoen. God offentlig kommunikasjon med direktebuss til både Gardermoen og Oslo (400 bussen) har gjort området attraktivt for pendlere. Gjerdrum er de siste årene blitt en svært populær kommune med høy befolkningsvekst. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Ask, 9 min til Kløfta, 15 min til Jessheim, 20 min til Lillestrøm, 20 min til Gardermoen samt 31 min til Oslo S.

På Kløfta er det etablert pendelerparkering og gode tog-forbindelser både mot OSL Gardermoen og Oslo.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM

OPPDRAGSNUMMER

23-0072/26

SELGER

Espen Sumstad Arvesen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 60, bruksnummer 32, , ideell andel 1/1.
i Gjerdrum kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste årene da denne har vært leid ut.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 697 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.05.2026. utført av Kenneth Sørli.

BYGGEÅR

1946

BYGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1946 og påbygget i 1995.

Byggegrunnen består av leirholdige masser, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er av betong.

Dreneringen er fra 2018. Materie mot grunnmuren er skiftet ut med drenerende masser. Knotteplast montert mot grunnmur, og masseskille- duk lagt i grøft før tilbakefylling.

Veggkonstruksjonen består av tømmer fra 1946 og bindingsverk fra 1995, med utvendig stående bordkledning. Huset ble oppgradert med etterisolering 50 mm, vindsperre og ny kledning ble montert i 1995. Hus og anneks/ uthus ble beiset ett strøk, vår 2026.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon og taktekingen er av stål- eller aluminiumsplater. Undertak og takplater ble lagt nytt i 1995.

Taket har aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og det er en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og koblede glass. Ytterdøren er en malt hovedytterdør, og det finnes en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en veranda bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, samt en trapp av impregnerte materialer.

Et tilhørende uthus og anneks er koblet sammen og oppført i trekonstruksjoner med saltak på pilarer. Veggene har stående kledning og åpent reisverk. Taket på uthuset er av betongtakstein, mens annekset har ståltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Den visuelle kontrollen viser at mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekingen og undertaket er passert. Materialenes aldring er tydelig gjennom normale slitasjefenomener som redusert elastisitet, svekket overflatekvalitet og begynnende nedbrytning i detaljoverganger. Selv om komponentene fortsatt utfører sin funksjon, indikerer den fremskredne alderen at tettheten og den tekniske levetiden er betydelig redusert sammenlignet med nye materialer. Den gjenværende levetiden er derfor usikker og avhenger av videre påvirkning fra klima, mekanisk slitasje og regelmessig vedlikehold.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert at renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer at materialene viser tegn på aldring, slitasje og mulig funksjonsnedsettelse som følge av lang tids eksponering for værpåkjenninger. Overflater kan være preget av korrosjon, deformasjoner, svekkede skjøter eller redusert vannavledningskapasitet. Selv om komponentene fortsatt er i bruk, er de i en fase hvor feil og lekkasjer kan oppstå med økende hyppighet, og hvor det generelle vedlikeholdsbehovet er høyere enn normalt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

Inngangsdør fra ca. 1995 fremstår uten registrerte skader eller synlige avvik utover normal aldersslitasje. Døren bærer preg av generell elde, med forventet materialtretthet og redusert estetisk standard sammenlignet med nyere dører. Det er ikke observert deformasjoner, funksjonssvikt eller tegn til fuktskader, og dørbled samt karm vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand ut fra alder.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som av eldre dato og bærer preg av normal slitasje og elde i både overflater og komponenter. Materialvalg, utforming og tekniske løsninger er i samsvar med byggeår eller tidligere oppgraderinger, og avviker fra dagens standard når det gjelder design, funksjonalitet og energieffektivitet. Det er likevel ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt, og kjøkkenet vurderes å fungere som forutsatt med hensyn til daglig bruk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarslar, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene fremstår som tegn på bevegelser eller påkjenninger i konstruksjonen, og kan ha sammenheng med setninger i grunnen, temperatur- og fuktvariasjoner, materialsvinn eller aldring av konstruksjonen. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke fastslås om sprekkenes er av kosmetisk karakter eller om de har konstruktiv betydning. Likevel indikerer funnet at grunnmuren ikke fremstår som homogen og intakt slik den opprinnelig er prosjektert, og forholdet vurderes som et avvik fra normal teknisk tilstand.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten

av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnett er i en alder hvor materialsitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanken har passert mer enn halvparten av forventet brukstid basert på alder, belastning og normale driftsforutsetninger. Dette indikerer at anlegget beveger seg inn i en fase hvor materialtretthet, slitasje og redusert funksjon kan forekomme oftere enn tidligere. Selv om tanken per i dag kan være i drift, vurderes den tekniske tilstanden som svekket sammenlignet med ny eller midtlevetidsfase, og sannsynligheten for feil, lekkasjer eller redusert renseseffekt anses som økende. Forholdet representerer et avvik fra ønsket teknisk standard og langsiktig driftssikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, målt i henhold til gjeldende standard for planhet og toleranser. Avviket overskrider klart standardens krav til godkjente måleavvik og indikerer et betydelig og gjennomgående ujevnt underlag. Forholdet vurderes som alvorlig, da avviket ikke er lokalt begrenset, men gjelder hele rommets flate. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 3, da tilstanden ikke tilfredsstillende til funksjonell og teknisk kvalitet, og representerer et klart avvik fra det som anses som akseptabel utførelse etter standarden.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon på grunn av begrenset ventilasjon, lav temperatur og nærhet til grunnen, noe som gir økt sannsynlighet for oppfukning. Det er registrert fukt i krypkjeller, noe som indikerer at konstruksjonen er påvirket av forhøyet relativ luftfuktighet eller direkte fuktinntrengning fra grunn eller uteluft. Slike forhold kan over tid føre til utvikling av muggsopp, råteskader på bjelkelag og andre organiske materialer, samt bidra til dårlig inneluft dersom luft fra krypkjelleren trekkes opp i boligen. Fuktproblematikken kan variere med årstid og klimatiske forhold, og det er derfor viktig å følge utviklingen nøye over tid.

Det er observert muselort i krypkjeller, noe som indikerer pågående eller tidligere aktivitet av gnagere i konstruksjonen. Tilstedeværelse av muselort er et tydelig tegn på at krypkjelleren ikke er tilstrekkelig sikret mot skadedyr, og kan ha åpninger eller forhold som gir mus tilgang, som sprekker, utettheter eller mangelfull tetting rundt gjennomføringer. Krypkjellere er særlig utsatt for slik aktivitet på grunn av begrenset tilsyn, stabile temperaturforhold og potensielt tilgang på fukt og organisk materiale. Funnet anses som et avvik som kan ha betydning for både hygieniske og bygningsmessige forhold.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fremstår uten synlig tettesjikt, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at tettesjikt er etablert eller oppgradert i henhold til gjeldende krav etter 1995. På bakgrunn av dette er det betydelig usikkerhet knyttet til badets fuktsikring og utførelse, særlig med tanke på risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere korrekt oppbygning innebærer at badet ikke kan vurderes å tilfredsstillende dagens tekniske krav. Badet er derfor klassifisert i tilstandsgrad 3 (TG3), basert på høy risiko for feil og skader knyttet til tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble overtatt av eier i 2019. Eiendommen har vært i familiens eie siden byggeår. Selger har ikke bebodd eiendommen på flere år, og den har vært utleid.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Privat dugnad med faglærte

i 2017 ble følgende utført: Påstøp med varmekabler. Støpen ble lagt oppå eksisterende gulvbelegg. Gulvbelegget ble besiktiget og funnet helt og tilfredsstillende som bruk til membran. Flis ble lagt på topp av gulvstøp. På veggene ble det montert trepanel som ble behandlet. Det ble satt inn nytt dusjkabinett, wc og baderomsinnredning. Helt siden badet ble bygget første gang i 1995, og fram til i dag er det dusjet i dusjkabinett. Det har derfor aldri vært direkte vannbelastning på gulv og vegg. Dette øker badets levetid betydelig. Avtrekksvifte ble montert. Det er montert ny avtrekksvifte i mai 2026 med fukt og bevegelsesføler.

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

Ja

i 2017 ble det gjort følgende: Leirholdige masser ble fjernet fra grunnmur og byttet ut med drenerende masser. Før tilbakefylling ble det lagt knotteplast på grunnmur og masseskille-duk. Det er lagt drenerør på tre sider av grunnmur. Den fjerde siden av grunnmuren er utilgjengelig under huset. Halve huset står på grunnmur og halve huset står på pillarer. Den nye dreneringen er koblet til den gamle. Uvist hvor den gamle dreneringen havner. Det er fuktmerker i overgang gulv-vegg i kjelleren. Det er to ventilert i kjelleren for ventilering. Disse ventilene har blitt brukt aktivt, og luftmengden har blitt tilpasset årstidene. Pga. riktig ventilering har vi ikke opplevd noen utfordringer med fukt lukt fra kjeller.

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

Ja

I 2017 ble det satt inn ny peisovn. Faglært murer murte opp skifer på gulv, vegg og pipe. Det er lagt illfast plate bak peisovn før muring av skifer. Ved ordinært branntilsyn for noen år tilbake, ble det påpekt at en større del av pipeløpet innvendig skal være frie for tilstøtende konstruksjoner. Dette er i utgangspunktet en utfordring. Den beste løsningen vi har fått anbefalt er og sette inn et nytt piperør inne i tegelsteinspipa. Dette er per i dag ikke gjort. For og få nok trekk ved oppstart fyring, må peisdøra settes på gløtt noen minutter. Dette kan unngås ved å montere tilluftsrør som går via kjelleren og ut. Alternativt en ny ventil i vegg i stue. I dag brenner det godt etter noen minutter og det er videre ingen behov for og ha døra på gløtt.

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

Ja

Grunnmuren på huset er fra byggeår 1946. Det har ligget leirholdige masser inntil grunnmuren fram til 2017. I betongvegg i kjeller mot vei, er det to til tre større sprekker og ellers i kjeller er det noen små ubetydelige sprekker. I 2017 ble leirholdige masser, som lå mot grunnmur, fjernet. Det ble montert knotteplast mot grunnmur, lagt ny drenering koblet mot den gamle og fylt inntil grunnmur med drenerende masser. I årene etter dette, har vi ikke sett noen utvikling i sprekker i betongkonstruksjonene i kjelleren. Se også beskrivelsen i punktet om drenering. I 1995 ble huset bygget på med bad inne og ny gang. Det ble gjort en feil utførelse i byggeprosessen. Stålkonstruksjon under bjelkelag ble ikke montert vannrett. Tømmer la gulvbjelkene direkte på stålkonstruksjonen

uten og kontrollere nærmere. Det resulterte i at gulvet alltid har hatt fall mot ytterdør. I takstrappport er dette avviket målt, se punkt etasjeskille/gulv mot grunn. I 2018 ble det lagt nytt laminatgulv i stua. Stua bestod av to rom tidligere. Disse gulvene i de to rommene, hadde en høydeforskjell. I 2018 ble denne høydeforskjellen forsøkt utjevnet ved og sparkle overgangen mellom rommene. Gulvet ble ikke innenfor standardkrav, men absolutt tilfredsstillende brukmessig. Gulvet heller derfor fortsatt noe ned mot yttervegg mot hage, og bidrar til at laminatgulvet får glipper i endeskjøtene. Disse glippene er nå tettet, men de kommer tilbake etter en tid som følge av gulvets helning. En løsning på dette, kan være og ta opp hele gulvet og hel-lime alle skjøter i gulvet.

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

Ja

Det er observert mus i kjeller og i underskap ved kjøkkenvask om høsten. Det er tatt 2-3 mus i feller om høsten. Det er satt inn musebørste i åpningen mellom utvendig panel og klimavegg i 2015, og det har vært mindre mus i huset etter dette.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: elektriker Svein Knudsen

I 2017/2018 la han opp nytt åpent elektrisk anlegg i loftetasjen. Varmekabler ble lagt på nytt bad. Han la opp dimmebrytere og stikkontakter på bad, kjøkken og stue. Han la opp utestikkkontakter utenfor vegg stue. Han monterte utelamper på anneks på anneks/uthus. Rundt år 2010 ble det elektriske anlegget i anneks fornyet. Eget sikringsskap på loft i utehus.

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

Ja

Det er gjort et tilsyn av el-anlegget i tidsrommet 2012-2015. Punktene som ble påpekt, ble utbedret.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Nåværende eier er tømrer. I 2018 satte eier inn terassedør og bygget ny terrasse. Våren 2026 ble hele taket vasket. Takplatene mot terrassen er stålbørstet og behandlet med et strøk takmaling. Tak på anneks er vasket, stålbørstet og malt med takmaling et strøk. Det er skiftet noen panelbord på hus og anneks. Hus, anneks og uthus er malt med et strøk med dekkbeis. Teassen er slipt og behandlet med terrassebeis. Ytterdør er pusset og behandlet med treolje. Trapp ved ytterdør er pusset og behandlet med terrassebeis.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Radon måling er utført og sendt inn 08.08.2019 til Eurofins Radon, som var innenfor normalområdet. Vi har rapport datert 13.08.2019.

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

Ja

Det foreligger et åpent punkt fra branntilsyn. Se tidligere beskrivelse under ildsted.

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

Ja

I 2017 ble det satt inn to større vinder på loftet. Et vindu på hvert rom på loftet. Disse er godkjente som rømningsveier ved brann. Det ble også lagt et 12 mm nytt gulv i heltre på det eksisterende gulvet, nye panelplater på vegger og nye panelbord i MDF i tak. Det er også lagt nytt laminatgulv på lagerrom på loftet i tilbygget. I 2017 ble det lagt varmematter fra Pergo i stue og kjøkken. Det ble lagt nytt laminatgulv fra Pergo på stue og kjøkken. Det er satt opp nye panelplater utenpå gammel vegg på alle vegger i stua. Midtpilar gavelvegg er skjev. Denne er

observert siden 2018, da nåværende eier tok over huset. Det er ikke registrert endring i stillingen til pilaren i disse årene. Denne pilaren anbefales og rettes opp. Tilgang for utførelse er god da denne pilaren går rett ned fra yttervegg. I 2017 ble det på begge gårdsplassene gravd opp med dybde på ca 40 cm. Det ble lagt duk og fylt opp med bærende steinmasser. Disse massene ble komprimert før det ble fylt på pukk og singel. Vinterstid kan det plutselig rase snø fra taket. Ved å være klar over dette og være oppmerksom har dette ikke utgjort noe problem. For å eliminere risiko, kan snøfangere monteres. Alle helleganger er lagt nye i 2017. Nytt gjerde rundt eiendommen i 2021.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Huset ble bygget på i 1995.
Eldre tømmerhus som er etterisolert med 50mm.
Alle overflater i huset var enten nye eller ble behandlet årene 2017-2018.
Nye gulv i stue og kjøkken i 2018.
Nye panelplater i MDF montert på stue i 2018.
Ny trepanel montert på bad i 2018.
Trepanel på vegg på kjøkken sparklet og malt i 2017
Trepanel i entre behandlet i 2018.
Himlinger i på stue og kjøkken sparklet og malt i 2018.
Vintermatter er montert under bjelkelag under stue som vender mot det fri.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel og er i gjeldende kommuneplan avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR). Det foreligger også forslag til ny kommuneplan for perioden 2025-2037. Det er opplyst at det ikke finnes reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Nylandsvegen. Vannforsyning fra Gimilvann som er et privat vannverk.

Kopi av grunnkart og planrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmematte i gulvet på kjøkken og stue fra 2017, vedovn i stue fra 2017, varmekabler på bad og panelovner.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

Det er lagt inn fiber (Altiboks) i 2018.

Siste feiing ble utført 16.01.2024 med avvik:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6.
Kommentar: Under tilsynet oppdaget NRBR at teglskorsteinen er innkledd. Det må sørges for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann: Den nordlige delen av Gjerdrum får vannforsyning fra Gimilvann som er et privat vannverk.

Tilknytning avløp: Ikke tilknyttet offentlig avløp. Avløp fra WC går i septiktank. Avløp fra gråvann går gjennom slamutskiller, så gjennom sandfilter tank, videre i privat ledningsnett. Det er avtale med kommunen om tømning av tank, hvor gebyr inngår i de kommunale avgiftene.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bebyggelsen på eiendommen.

Det foreligger ingen byggetegninger på eiendommen. I matrikkelen (offentlig register over fast eiendom), står det at eiendommen består av en enebolig og et anneks/uthus. Eneboligen er registrert med en boenhet, med tilbygg på 15 kvm. Totalareal står ikke oppført. Videre står det datert rammetillatelse 03.08.1994, igangsettingstillatelse 10.08.1994 og tatt i bruk 01.11.1994. Det står 10.03.2006 tatt i bruk, uthus/anneks. Matrikkel samt all informasjon fra kommunen kan fås ved henvendelse til megler samt som vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon måling er utført og sendt inn 08.08.2019 til Eurofins Radon, som var innenfor normalområdet. Vi har rapport datert 13.08.2019.

Foretatt i 2019 - Verdi: <30Bq/m³.

INNHold

1.etasje: Entré, kjøkken, stue og bad.

Innredet loftsrom med ikke målbar høyde. Adkomst via trapp i gang i første etasje.

Uthus/Anneks:

Isolert anneks på ca 20 kvm, med tilhørende bod (tidligere utedo) på ca 6 kvm.

STANDARD

ENTRÉ

Velkommen inn i en romslig og lys entré med god plass til yttertøy og sko.

STUE

Lys og hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har en hyggelig atmosfære med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Boligen har mursteinspipe og en moderne vedovn installert i 2017, som bidrar til både lun varme og hyggelig stemning på kjølige dager. I tillegg er det varmemølle i gulvet i stuen, som gir behagelig komfort og jevn varmfordeling.

TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 26 m² med flott utsyn mot åpne jorder og grønne omgivelser. Terrassen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og god plass til både spisegruppe, loungesett og grill, noe som gjør den til et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Den landlige utsikten skaper en fredelig og luftig atmosfære, samtidig som terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med glatte fronter og oppbevaringsmuligheter i både over- og underskap. Benkeplaten er utført i laminat og stål, som gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate. Kjøkkeninnredningen er fra 2001. Innredningen ble overflateoppusset(slipt og malt) i 2018 samt at benkeplate ved siden av komfyr og ved siden av vask ble byttet.

Det er plass til spisebord ved vinduet, som bidrar til en lys og hyggelig spiseplass med naturlig dagslys. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er installert varmemefolie i gulvet, som sørger for behagelig komfort året rundt.

BAD/WC/VASKEROM

Badet har en lys og tidløs utforming med panel på veggene og fliser på gulvet. Rommet er innredet med moderne servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er installert gulvvarme(2018) som bidrar til god komfort, samt elektrisk avtrekksvifte for ventilasjon. Badet ble pusset opp i 2018. Gulvbelegget var i følge selger i god stand og ble beholdt som membran på gulvet. Gulvbelegget er fra 1995. Vinduet gir naturlig lys og gode luftmuligheter. Badet fremstår som praktisk innredet med god plass til både oppbevaring og daglig bruk.

LOFTETASJE

Loftet er innredet og fremstår som et lyst og hyggelig ekstra areal med god plass til ulike bruksformål. Etasjen består av et større åpent loftsrom samt et innredet rom. Vinduer og lyse overflater gir et trivelig og luftig preg. Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold, og arealet inngår derfor ikke som godkjent soveromsareal.

UTHUS/ANNEKS

På eiendommen finnes et frittstående annekst på ca. 26 m², fordelt på 20 kvm og 6 kvm. Annekset gir gode muligheter for lagring, hobbyvirksomhet eller annen tilleggsbruk. Bygningen har et sjarmerende uttrykk som harmonerer godt med boligen og eiendommens landlege omgivelser. Det gjøres oppmerksom på at bygningen ikke er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold.

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

HVITEVARER

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, og medfølger ikke i handelen.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Innbo og løsøre:

-Sofa, skjenk, TV bord og sofa bord kan følge med mot en avtalt pris med kjøper.

AREALER

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 26 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, kjøkken, stue og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

UTHUS/ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² 2 boder

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 47,9m².

Veranda ble målt til 25,7m².

Loftet er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Uthus/Anneks

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bod/lydstudio ble målt til 19,8m².

Bod ble målt til 5,9m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 658,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Feiing kr 662,-

Renovasjon kr 4 174,-

Slam kr 10 822,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen 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.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år: kr 13 522,-.

ANDRE UTGIFTER

Årlig fast vannavgift inkl. mva er kr. 2.258,- + kr. 580,- pr person pr år inkl. mva.

Det er eget veilag som vedlikeholder og brøyter veien. Avgift på kr. 1 150 betales hvert kvartal.

INFO VANNAVGIFT

Det er ikke installert vannmåler.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 578 870,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 315 479,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 72 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 91 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 991 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1978/100933-1/8 22.02.1978 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 60 BNR: 25

1941/1094-1/8 23.04.1941 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3230 GNR: 60 BNR: 25

2019/190864-1/200 14.02.2019
SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0234 GNR: 60 BNR: 35
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0234 GNR: 60 BNR: 48
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNBOKSDATO
03.06.2026

FORSIKRINGSSLSKAP
Jbf Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
12.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER
Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no

Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 990,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av

legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

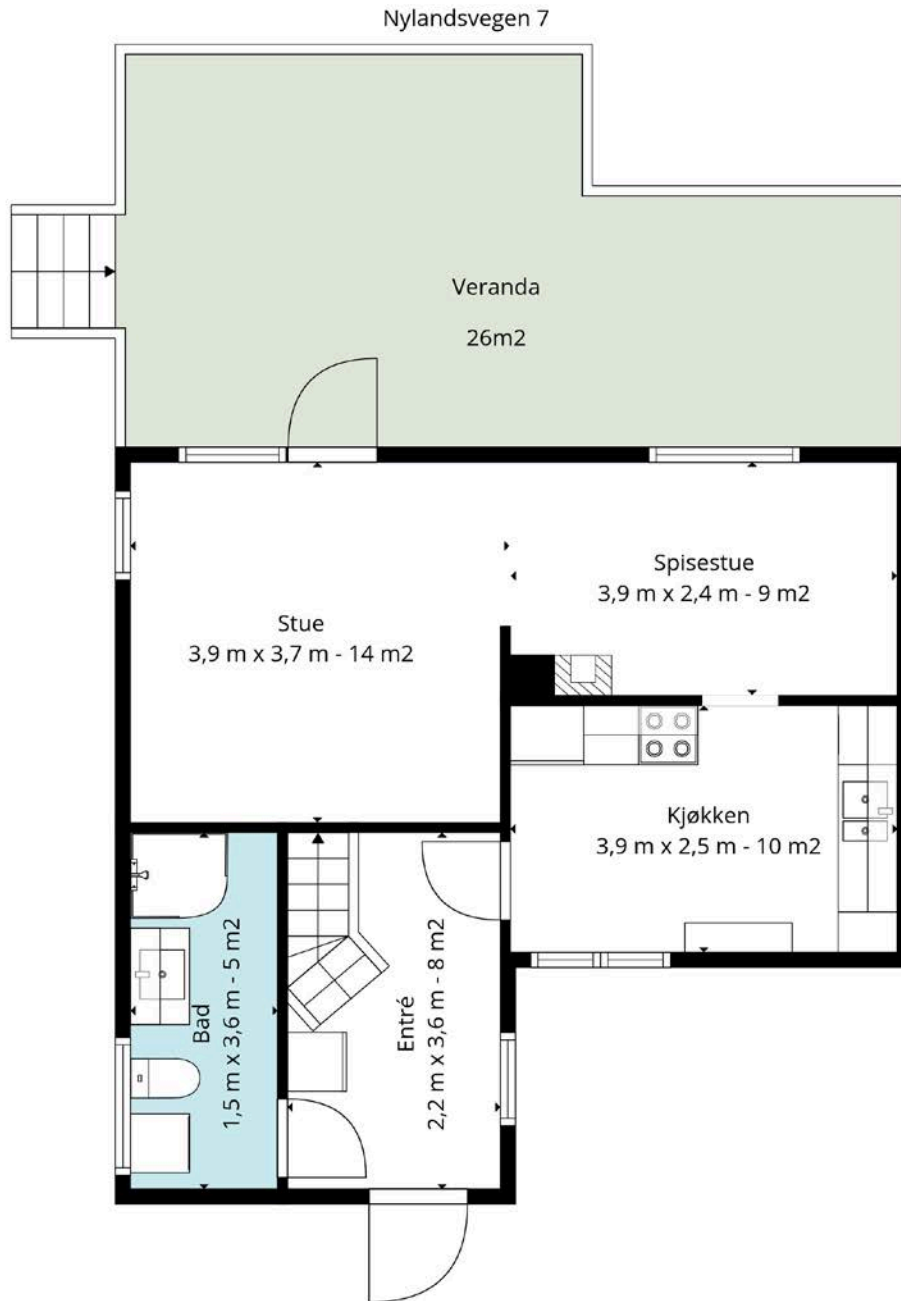
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING


Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




Vedlegg

NYLANDSVEGEN 7

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

gnr. 60, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22349-1163

Eiendomsverdi ref nr: DM3218

Foretak: Taksthuset 1 AS

Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli



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.



Rapportansvarlig

Kenneth Andre Sørli
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1 plan fra 1946. Huset er bygget på i 1995. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Uthus/Anneks er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning. Dette ble målt til ca. 26m² totalt.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Uthus er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1946 og bindingsverkskonstruksjon fra 1995. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Veranda bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Verandaen er målt til ca. 26m².

Trapp bygget av impregnerte materialer.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av entre måles det et totalt avvik i rommet på 30mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Ny vedovn I 2017.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvedig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med panelvegger og fliser på gulvet.

Servantskap med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på bad.

Plastsluk i gulvet uten synlig tettesjikt.

Gulvbelegg fra 1995 er membran på gulvet.

Fallforhold på gulvet målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 14mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2018. Leireholdige masser mot grunnmuren er skiftet ut med drenerende masser. Knotteplast montert mot grunnmur, og masseskille - duk lagt i grøft før tilbakefylling

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen, gruslagt adkomst. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1995.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

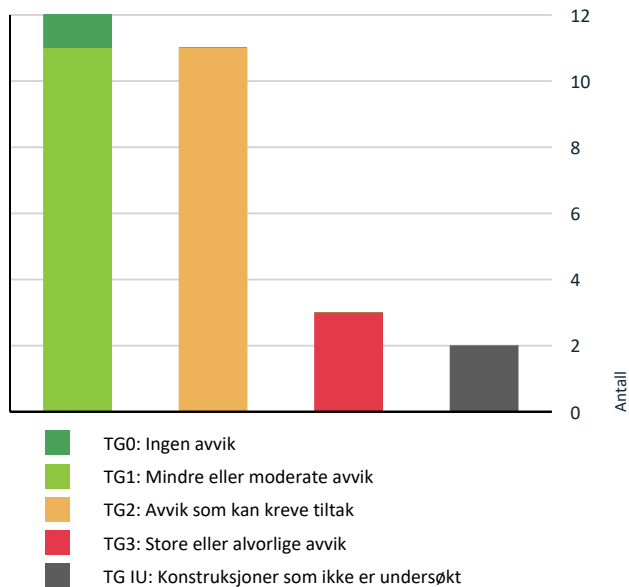
Uthus/Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

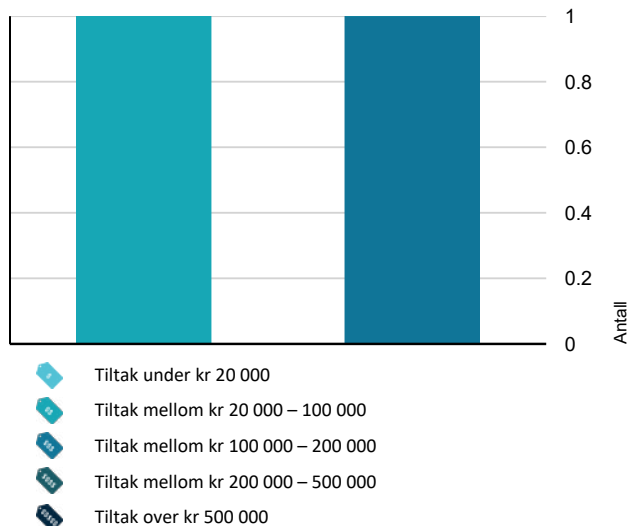
Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

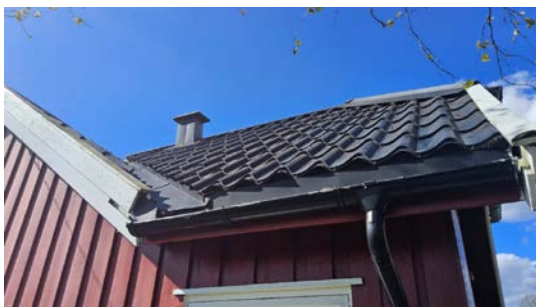
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Den visuelle kontrollen viser at mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekkingen og undertaket er passert. Materialenes aldring er tydelig gjennom normale slitasjefenomener som redusert elastisitet, svekket overflatekvalitet og begynnende nedbrytning i detaljoverganger. Selv om komponentene fortsatt utfører sin funksjon, indikerer den fremskredne alderen at tettheten og den tekniske levetiden er betydelig redusert sammenlignet med nye materialer. Den gjenværende levetiden er derfor usikker og avhenger av videre påvirkning fra klima, mekanisk slitasje og regelmessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvensen av tilstanden er at risikoen for lekkasjer, fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader øker i takt med materialenes svekkelse. Tiltaket bør være å etablere hyppigere tilstandskontroller og vedlikeholdsrutiner for å redusere risiko, samtidig som planlegging av utskifting av både taktekking og undertak bør igangsettes for å sikre byggets funksjon og unngå uforutsette følgeskader.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er registrert at renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer at materialene viser tegn på aldring, slitasje og mulig funksjonsnedsettelse som følge av lang tids eksponering for værpåkjenninger. Overflater kan være preget av korrosjon, deformasjoner, svekkede skjøter eller redusert vannavledningskapasitet. Selv om komponentene fortsatt er i bruk, er de i en fase hvor feil og lekkasjer kan oppstå med økende hyppighet, og hvor det generelle vedlikeholdsbehovet er høyere enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av over alder renne- og nedløpssystemer er økt risiko for lekkasjer, isdannelser, oppstuvning av vann og påfølgende fuktskader på fasader og konstruksjoner. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering for å avdekke konkrete svakheter, samt planlegge utskifting av komponenter som nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid. Regelmessig rensing og kontroll bør opprettholdes inntil utskifting kan gjennomføres, slik at vannavledningen opprettholdes og ytterligere skader forebygges.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1946 og bindingsverkskonstruksjon fra 1995. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør fra ca. 1995 fremstår uten registrerte skader eller synlige avvik utover normal aldersslitasje. Døren bærer preg av generell elde, med forventet materialtretthet og redusert estetisk standard sammenlignet med nyere dører. Det er ikke observert deformasjoner, funksjonssvikt eller tegn til fuktskader, og dørbblad samt karm vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand ut fra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av alder på inngangsdøren er primært knyttet til redusert isolasjonsevne, tetthet og generell energieffektivitet sammenlignet med dagens standard, noe som kan medføre noe varmetap og trekk. Det anbefales å foreta jevnlig kontroll av tetningslister og beslag, samt vurdere utskifting på sikt for å oppnå bedre isolasjonsegenskaper, økt komfort og oppgradert sikkerhetsnivå.

TG 1 Terrasedør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Verandaen er målt til ca. 26m².

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp bygget av impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av entre måles det et totalt avvik i rommet på 30mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert en høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, målt i henhold til gjeldende standard for planhet og toleranser. Avviket overskrider klart standardens krav til godkjente måleavvik og indikerer et betydelig og gjennomgående ujevnt underlag. Forholdet vurderes som alvorlig, da avviket ikke er lokalt begrenset, men gjelder hele rommets flate. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 3, da tilstanden ikke tilfredsstiller kravene til funksjonell og teknisk kvalitet, og representerer et klart avvik fra det som anses som akseptabel utførelse etter standarden.

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.

Det påviste avviket kan medføre vesentlig redusert brukskomfort, økt risiko for snuble- og fallulykker samt betydelige utfordringer ved bruk, innredning og legging av gulvbelegg som stiller krav til tilstrekkelig planhet. Videre kan tilstanden føre til unormalt høy slitasje på overflater og konstruksjoner, samt begrenset mulighet for videre oppgradering uten omfattende forarbeid. Det anbefales å gjennomføre korrigerende tiltak i form av helhetlig avretting eller ombygging av gulvkonstruksjonen for å bringe forholdet innenfor gjeldende toleransekrav. Tiltakene bør prosjekteres og utføres av fagkyndig personell for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Ny vedovn I 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.

Tilstandsrapport

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon på grunn av begrenset ventilasjon, lav temperatur og nærhet til grunnen, noe som gir økt sannsynlighet for oppfuktning. Det er registrert fukt i krypkjeller, noe som indikerer at konstruksjonen er påvirket av forhøyet relativ luftfuktighet eller direkte fuktinntrengning fra grunn eller uteluft. Slike forhold kan over tid føre til utvikling av muggsopp, råteskader på bjelkelag og andre organiske materialer, samt bidra til dårlig innelima dersom luft fra krypkjelleren trekkes opp i boligen. Fuktproblematikken kan variere med årstid og klimatiske forhold, og det er derfor viktig å følge utviklingen nøye over tid.

Det er observert muselort i krypkjeller, noe som indikerer pågående eller tidligere aktivitet av gnagere i konstruksjonen. Tilstedeværelse av muselort er et tydelig tegn på at krypkjelleren ikke er tilstrekkelig sikret mot skadedyr, og kan ha åpninger eller forhold som gir mus tilgang, som sprekker, utettheter eller mangelfull tetting rundt gjennomføringer. Krypkjellerer er særlig utsatt for slik aktivitet på grunn av begrenset tilsyn, stabile temperaturforhold og potensielt tilgang på fukt og organisk materiale. Funnet anses som et avvik som kan ha betydning for både hygieniske og bygningsmessige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Dersom fuktforholdene vedvarer, kan dette medføre nedbrytning av konstruksjonselementer, redusert levetid på byggematerialer og økt risiko for helsemessige plager som følge av muggsopp og dårlig luftkvalitet. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedring av drenering rundt bygget, etablering eller utbedring av fuktsperre mot grunnen, samt vurdering av bedre ventilasjonsløsninger eller avfukter i krypkjelleren. Jevnlig kontroll med måling av fuktforholdene bør etableres for å sikre at tiltakene har ønsket effekt og for å forebygge videre skadeutvikling.

Forekomst av mus i krypkjeller kan medføre hygieniske ulemper, luktproblemer og risiko for spredning av bakterier og sykdommer via ekskrementer. I tillegg kan gnagere forårsake skade på isolasjon, fuktsperrer, treverk og eventuelle tekniske installasjoner, noe som over tid kan redusere bygningens funksjon og levetid. Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av krypkjelleren for å avdekke omfanget av problemet, fjerne ekskrementer på en hygienisk forsvarlig måte og iverksette tiltak for å hindre videre inntrengning, herunder tetting av åpninger og forbedring av sikring mot skadedyr. Ved behov bør profesjonelt skadedyrfirma engasjeres for bekjempelse og rådgivning om forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med panelvegger og fliser på gulvet.

Servantskap med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på bad.

Plastsluk i gulvet uten synlig tettesjikt.

Gulvbelegg fra 1995 er membran på gulvet.

Fallforhold på gulvet målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 14mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet fremstår uten synlig tettesjikt, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at tettesjikt er etablert eller oppgradert i henhold til gjeldende krav etter 1995. På bakgrunn av dette er det betydelig usikkerhet knyttet til badets fuktsikring og utførelse, særlig med tanke på risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere korrekt oppbygning innebærer at badet ikke kan vurderes å tilfredsstille dagens tekniske krav. Badet er derfor klassifisert i tilstandsgrad 3 (TG3), basert på høy risiko for feil og skader knyttet til tettesjikt.

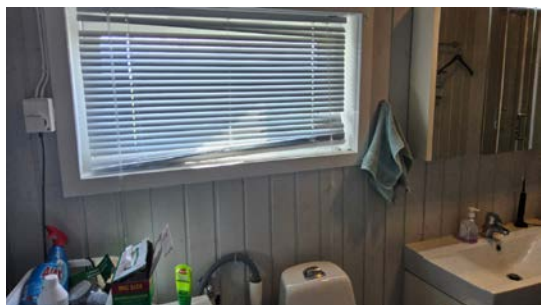
Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Usikkerhet rundt tettesjikt øker risikoen for fuktinntrengning, skjulte fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, selv om det per i dag ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade. Over tid kan dette medføre omfattende og kostbare utbedringer. Det anbefales at badet totalrehabiliteres, inkludert etablering av dokumentert og forskriftsmessig tettesjikt i henhold til gjeldende regelverk. Alternativt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning og tilstand, men dette vil normalt ikke eliminere behovet for full oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstell: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som av eldre dato og bærer preg av normal slitasje og elde i både overflater og komponenter. Materialvalg, utforming og tekniske løsninger er i samsvar med byggeår eller tidligere oppgraderinger, og avviker fra dagens standard når det gjelder design, funksjonalitet og energieffektivitet. Det er likevel ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt, og kjøkkenet vurderes å fungere som forutsatt med hensyn til daglig bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av eldre kjøkkeninnredning er primært knyttet til redusert estetisk kvalitet og noe lavere funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger, samt økt sannsynlighet for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Det kan også være begrensninger knyttet til lagringsløsninger og teknisk standard på integrerte installasjoner. Tiltak vil være av oppgraderende karakter, der utskifting eller modernisering av kjøkkeninnredningen kan vurderes for å oppnå bedre funksjon, høyere kvalitet og et mer tidsriktig uttrykk, men det er ikke påkrevd så lenge kjøkkenet fungerer tilfredsstillende.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarslar, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskifting eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Lagt varmekabler på bad av elektroinstallatør.
- Lagt opp nytt åpent elektrisk anlegg i loftetasje.
- Lagt opp nytt åpent elektrisk anlegg i stue
- Lagt opp nytt åpent elektrisk anlegg på bad.
- Lagt opp nye el-punkter utvendig for utelys og utestikk.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

IG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2018.

Leireholdige masser mot grunnmuren er skiftet ut med drenerende masser. Knotteplast montert mot grunnmur, og masseskille - duk lagt i grøft før tilbakefylling

Årstall: 2018

Kilde: Eier

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene fremstår som tegn på bevegelser eller påkjenninger i konstruksjonen, og kan ha sammenheng med setninger i grunnen, temperatur- og fuktvariasjoner, materialsvinn eller aldring av konstruksjonen. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke fastslås om sprekkenes karakter eller om de har konstruktiv betydning. Likevel indikerer funnet at grunnmuren ikke fremstår som homogen og intakt slik den opprinnelig er prosjektert, og forholdet vurderes som et avvik fra normal teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser i grunnmur kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, trekk og varmetap, samt i enkelte tilfeller redusert bæreevne dersom sprekkenes gjennomgående eller utvikler seg over tid. Fuktinntrengning kan videre gi grobunn for mugg, råteskader og forringelse av tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få sprekkenes nærmere vurdert av fagkyndig personell for å avklare årsak, omfang og alvorlighetsgrad. Avhengig av resultatet kan aktuelle tiltak være overvåking, tetting og reparasjon av sprekkenes, forbedring av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren eller mer omfattende konstruktive utbedringer dersom det påvises setningsskader eller strukturelle svakheter.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen, gruslagt adkomst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

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.

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnett er i en alder hvor materialsitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Når både vann- og avløpsledninger har passert store deler av sin forventede brukstid, øker risikoen for lekkasjer, driftstans, utvasking av masser, setningsskader og følgeskader på bygning eller utearealer. En lekkasje i vannledning kan medføre betydelig vannskade og unødige driftskostnader, mens svikt i avløpsledninger kan føre til tilbakeslag, forurensning og behov for akutte reparasjoner. Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, gjerne med rørinspeksjon (kamera), for å kartlegge faktisk tilstand og avdekke eksisterende skader. Basert på funn bør det vurderes om delvis eller full utskifting er nødvendig, og planlegging av fornyelse bør inngå i vedlikeholdsstrategien for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken har passert mer enn halvparten av forventet brukstid basert på alder, belastning og normale driftsforutsetninger. Dette indikerer at anlegget beveger seg inn i en fase hvor materialtretthet, slitasje og redusert funksjon kan forekomme oftere enn tidligere. Selv om tanken per i dag kan være i drift, vurderes den tekniske tilstanden som svekket sammenlignet med ny eller midtlevetidsfase, og sannsynligheten for feil, lekkasjer eller redusert renseeffekt anses som økende. Forholdet representerer et avvik fra ønsket teknisk standard og langsiktig driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Dersom tiltak ikke iverksettes kan dette føre til økt risiko for driftsstans, forurensning av grunn og nærliggende miljø, luktproblemer samt mulige brudd på gjeldende miljø- og utslippskrav. Videre kan uforutsette feil medføre høyere kostnader til akutte reparasjoner og redusert forutsigbarhet i driften. Det anbefales derfor å gjennomføre en tilstandsvurdering av septiktanken for å avdekke eventuell degradering, vurdere gjenværende levetid og behov for oppgradering eller utskifting. Basert på resultatet bør det utarbeides en plan for forebyggende vedlikehold eller reinvestering for å sikre videre drift i tråd med krav til sikkerhet, miljø og funksjon.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilføy.

Det er registrert at utvendige trapper mangler rekkverk, noe som innebærer et avvik fra gjeldende krav til personsikkerhet og universell utforming. Manglende rekkverk medfører at trappen ikke har tilstrekkelig sikring mot fall, særlig ved bruk under ugunstige værforhold som regn, is og snø. Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik, da rekkverk er et grunnleggende tiltak for å sikre trygg ferdsel og støtte ved bruk av utvendige trapper. Avviket innebærer at trappen ikke oppfyller forventet funksjon og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalte løsninger.

Det er registrert at høyden på eksisterende rekkverk ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Rekkverket er imidlertid etablert i henhold til regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det foreligger derfor ikke et formelt krav om utbedring eller oppgradering av rekkverkhøyden til dagens nivå. Løsningen vurderes som et avvik sett opp mot dagens standarder, men anses ikke som et brudd på gjeldende krav for eksisterende bebyggelse. Forholdet må dermed vurderes i lys av byggets alder og opprinnelige utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingsystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Dette kan medføre både personskade og ansvarsmessige konsekvenser for eier. For å lukke avviket må det monteres rekkverk på utvendige trapper i henhold til gjeldende krav til høyde, utforming og innfesting. Rekkverket bør utføres i bestandige materialer egnet for utendørs bruk og monteres fagmessig for å sikre varig funksjon og tilstrekkelig sikkerhet.

Selv om det ikke foreligger krav om utbedring, kan lavere rekkverkhøyde gi noe redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens anbefalte løsninger, særlig for barn eller ved bruk under krevende forhold. Dette kan innebære en noe økt risiko for fall, selv om rekkverket fortsatt fungerer etter sin opprinnelige hensikt. Det er ikke påkrevd med tiltak for å lukke avviket, men frivillig oppgradering av rekkverket til dagens anbefalte høyde kan vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak. Eventuelle endringer bør utføres fagmessig og tilpasses eksisterende konstruksjon og bygningens uttrykk.

Bygninger på eiendommen

Uthus/Anneks



Anvendelse

Byggeår

1946

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse

Uthus og anneks er koblet sammen.
Byggene er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Byggene står på piler.
Vegger er oppført med stående kledning og åpent reisverk.
Uthus har et betongtakstein og anneks har ståltak.
Låsbar dør på siden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

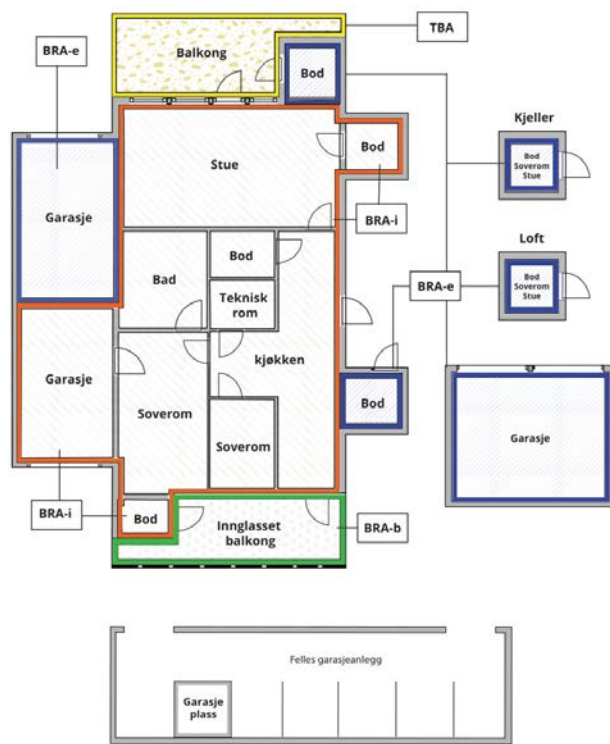
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	26
Loft					
SUM	48				26
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 47,9m².
Veranda ble målt til 25,7m².

Loftet er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus/Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bod/lydstudio ble målt til 19,8m².
Bod ble målt til 5,9m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kenneth Andre Sørлие	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	60	32		0	697.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nylandsvegen 7

Hjemmelshaver

Arvesen Espen Sumstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et boligområde i Vestby med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Ask sentrum som har flere servicetilbud, butikker mm. Nærhet til skiløyper og fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet offentlig avløp. Avløp fra WC går i septiktank. Avløp fra gråvann går gjennom slamutskiller, så gjennom sandfilter tank, videre i privat ledningsnett

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Varmefolie i gulvet på kjøkken og i stue fra 2017.
Vedovn i stue fra 2017.
Varmekabler på bad.
Elektrisitet til panelovner.

Opplysninger gitt av eier

Huset ble bygget på i 1995.
Eldre tømmerhus som er etterisolert med 50mm.
Alle overflater i huset var enten nye eller ble behandlet årene 2017-2018.
Nye gulv i stue og kjøkken i 2018
Nye panelplater i MDF montert på stue i 2018
Ny trepanel montert på bad i 2018.
Trepanel på vegg på kjøkken sparklet og malt i 2017
Trepanel i entre behandlet i 2018.
Himlinger i på stue og kjøkken sparklet og malt i 2018.
Vintermatter er montert under bjelkelag under stue som vender mot det fri.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	08.06.2026	
3	09.06.2026	
4	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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 bygningssakkyndige 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:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - 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 dampspærren 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 branntekniske 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0072/26	
Selger 1 navn	
Espen Sumstad Arvesen	
Gateadresse	
Nylandsvegen 7	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	

Document reference: 23-0072/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ESA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

i 2017 ble følgende utført: Påstøp med varmekabler. Støpen ble lagt oppå eksisterende gulvbelegg. Gulvbelegget ble besiktiget og funnet helt og tilfredsstillende som bruk til membran. Flis ble lagt på topp av gulvstøp. På veggene ble det montert trepanel som ble behandlet. Det ble satt inn nytt dusjkabinett, wc og baderomsinnredning. Helt siden badet ble bygget første gang i 1995, og fram til i dag er det dusjet i dusjkabinett. Det har derfor aldri vært direkte vannbelastning på gulv og vegg. Dette øker badets levetid betydelig. Avtrekksvifte ble montert. Det er montert ny avtrekksvifte i mai 2026 med fukt og bevegelsesføler.

Arbeid utført av

Privat dugnad med faglærte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

i 2017 ble det gjort følgende: Leirholdige masser ble fjernet fra grunnmur og byttet ut med drenerende masser. Før tilbakefylling ble det lagt knotteplast på grunnmur og masseskille-duk. Det er lagt drenerør på tre sider av grunnmur. Den fjerde siden av grunnmuren er utilgjengelig under huset. Halve huset står på grunnmur og halve huset står på pillarer. Den nye dreneringen er koblet til den gamle. Uvist hvor den gamle dreneringen havner. Det er fuktmerker i overgang gulv-vegg i kjelleren. Det er to ventilert i kjelleren for ventilering. Disse ventilene har blitt brukt aktivt, og luftmengden har blitt tilpasset årstidene. Pga.riktig ventilering har vi ikke opplevd noen utfordringer med fukt lukket fra kjeller.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2017 ble det satt inn ny peisovn. Faglært murer murte opp skifer på gulv, vegg og pipe. Det er lagt illfast plate bak peisovn før muring av skifer. Ved ordinært branntilsyn for noen år tilbake, ble det påpekt at en større del av pipeløpet innvendig skal være frie for tilstøtende konstruksjoner. Dette er i utgangspunktet en utfordring. Den beste løsningen vi har fått anbefalt er og sette inn et nytt piperør inne i tegelsteinspipa. Dette er per i dag ikke gjort. For og få nok trekk ved oppstart fyring, må peisdøra settes på gløtt noen minutter. Dette kan unngås ved å montere tilluftsør som går via kjelleren og ut. Alternativt en ny ventil i vegg i stue. I dag brenner det godt etter noen minutter og det er videre ingen behov for og ha døra på gløtt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Grunnmuren på huset er fra byggeår 1946. Det har ligget leirholdige masser inntil grunnmuren fram til 2017. I betongvegg i kjeller mot vei, er det to til tre større sprekker og ellers i kjeller er det noen små ubetydelige sprekker. i 2017 ble leirholdige masser, som lå mot grunnmur, fjernet. Det ble montert knotteplast mot grunnmur, lagt ny drenering koblet mot den gamle og fylt inntil grunnmur med drenerende masser. I årene etter dette, har vi ikke sett noen utvikling i sprekker i betongkonstruksjonene i kjelleren. Se også beskrivelsen i punktet om drenering. I 1995 ble huset bygget på med bad inne og ny gang. Det ble gjort en feil utførelse i byggeprosessen. Stålkonstruksjon under bjelkelag ble ikke montert vannrett. Tømmer la gulvbjelkene direkte på stålkonstruksjonen uten og kontrollere nærmere. Det resulterte i at gulvet alltid har hatt fall mot ytterdør. I takstrappert er dette avvirket målt, se punkt etasjeskille/gulv mot grunn. i 2018 ble det lagt nytt laminatgulv i stua. Stua bestod av to rom tidligere. Disse gulvene i de to rommene, hadde en høydeforskjell. i 2018 ble denne høydeforskjellen forsøkt utjevnet ved og sparkle overgangen mellom rommene. Gulvet ble ikke innenfor standardkrav, men absolutt tilfredsstillende bruksmessig. Gulvet heller derfor fortsatt noe ned mot yttervegg mot hage, og bidrar til at laminatgulvet får glipper i endeskjøtene. Disse glippene er nå tettet, men de kommer tilbake etter en tid som følge av gulvets helning. En løsning på dette, kan være og ta opp hele gulvet og hel-lime alle skjøter i gulvet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er observert mus i kjeller og i underskap ved kjøkkenskuff om høsten. Det er tatt 2-3 mus i feller om høsten. Det er satt inn musebørste i åpningen mellom utvendig panel og klimavegg i 2015, og det har vært mindre mus i huset etter dette.

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2017/2018 la han opp nytt åpent elektrisk anlegg i loftetasjen. Varmekabler ble lagt på nytt bad. Han la opp dimmebrytere og stikkontakter på bad, kjøkken og stue. Han la opp utestikkontakter utenfor vegg stue. Han monterte utelamper på anneks på anneks/uthus. Rundt år 2010 ble det elektriske anlegget i anneks fornyet. Egent sikringsskap på loft i utehus.
Arbeid utført av	elektriker Svein Knudsen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er gjort et tilsyn av el-anlegget i tidsrommet 2012-2015. Punktene som ble påpekt, ble utbedret.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nåværende eier er tømrer. I 2018 satte eier inn terassedør og bygget ny terrasse. Våren 2026 ble hele taket vasket. Takplatene mot terrassen er stålbørstet og behandlet med et strøk takmaling. Tak på anneks er vasket, stålbørstet og malt med takmaling et strøk. Det er skiftet noen panelbord på hus og anneks. Hus, anneks og uthus er malt med et strøk med dekkbeis. Teassen er slipt og behandlet med terrassebeis. Ytterdør er pusset og behandlet med treolje. Trapp ved ytterdør er pusset og behandlet med terrassebeis.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse	Radon måling er utført og sendt inn 08.08.2019 til Eurofins Radon, som var innenfor normalområdet. Vi har rapport datert 13.08.2019.
-------------	--

21.1 Radonmåling

Ar	2019
Verdi	<30Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Initialer selger: ESA

3

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger et åpent punkt fra branntilsyn. Se tidligere beskrivelse under ildsted.

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2017 ble det satt inn to større vinder på loftet. Et vindu på hvert rom på loftet. Disse er godkjente som rømningsveier ved brann. Det ble også lagt et 12 mm nytt gulv i heltre på det eksisterende gulvet, nye panelplater på vegger og nye panelbord i MDF i tak. Det er også lagt nytt laminatgulv på lagerrom på loftet i tilbygget. I 2017 ble det lagt varmematter fra Pergo i stue og kjøkken. Det ble lagt nytt laminatgulv fra Pergo på stue og kjøkken. Det er satt opp nye panelplater utenpå gammel vegg på alle vegger i stua. Midtpilar gavelvegg er skjev. Denne er observert siden 2018, da nåværende eier tok over huset. Det er ikke registrert endring i stillingen til pilaren i disse årene. Denne pilaren anbefales og rettes opp. Tilgang for utførelse er god da denne pilaren går rett ned fra yttervegg. I 2017 ble det på begge gårdsplassene gravd opp med dybde på ca 40 cm. Det ble lagt duk og fylt opp med bærende steinmasser. Disse massene ble komprimert før det ble fylt på pukk og singel. Vinterstid kan det plutselig rase snø fra taket. Ved å være klar over dette og være oppmerksom har dette ikke utgjort noe problem. For å eliminere risiko, kan snøfangere monteres. Alle helleganger er lagt nye i 2017. Nytt gjerde rundt eiendommen i 2021.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

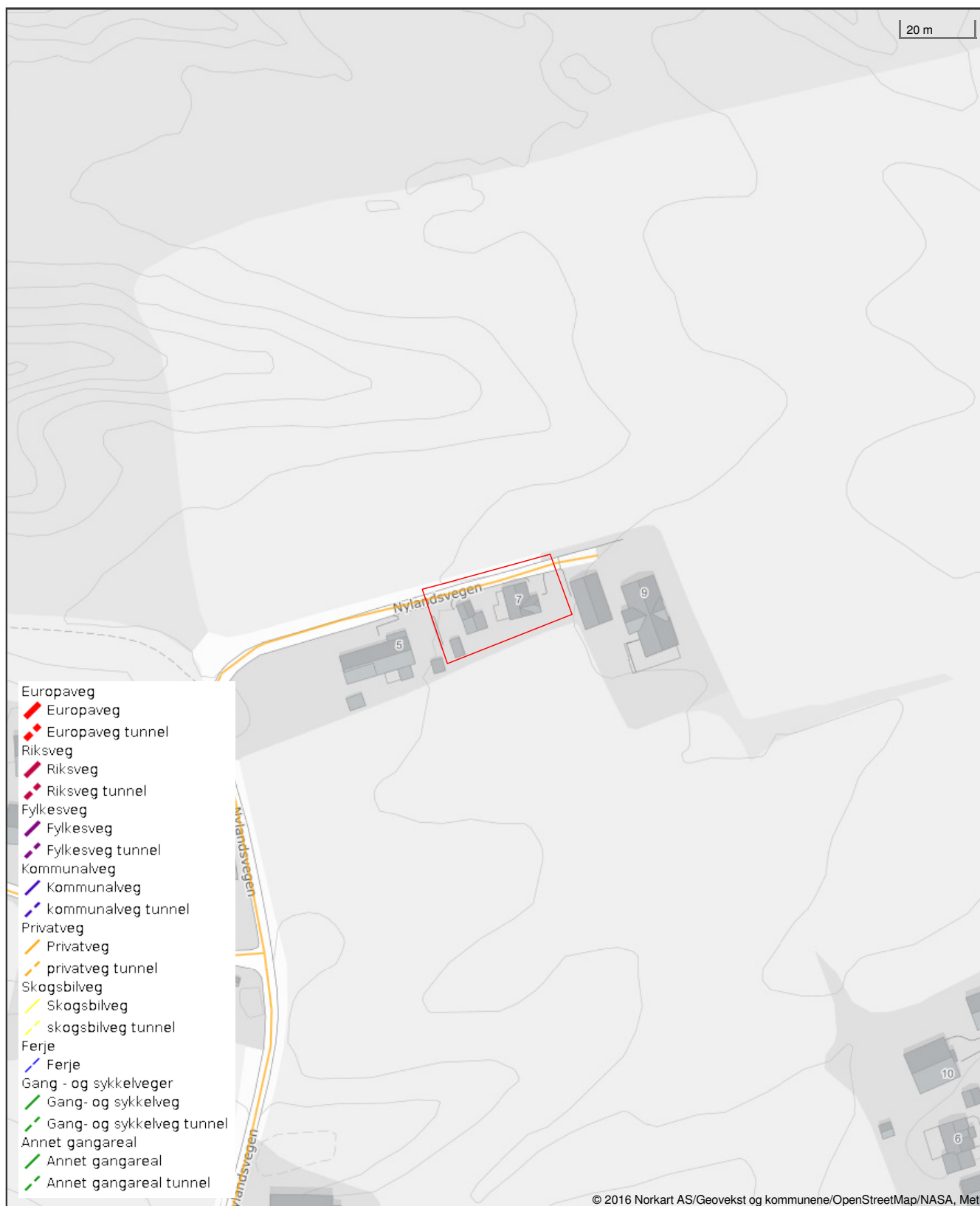
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Arvesen	Oc93a8b993e9d36c3efe b0aabf5eb047a54dc12a	11.06.2026 06:45:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0072/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Vegstatuskart for eiendom 3230 - 60/32//



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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylandsvegen 7, 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 697 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	662,00 kr
Renovasjon	4 174,00 kr
Slam	10 822,00 kr
Sum	15 658,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Slamtømming pr m3	15%	3 m3	945.76	1/1	0 %	2 837,28 kr	1 418,64 kr
Ab slamtømming	15%	1 stk	3165.72	1/1	0 %	3 165,72 kr	1 582,86 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	1 404,00 kr
Renovasjon husholdning	25%	1 stk	4174.00	1/1	0 %	4 174,00 kr	2 087,00 kr
Gebyr branntils.	0%	1 stk	368.00	1/1	0 %	368,00 kr	184,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	309.00	1/1	0 %	309,00 kr	154,50 kr
Sum						13 522,00 kr	6 024,00 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

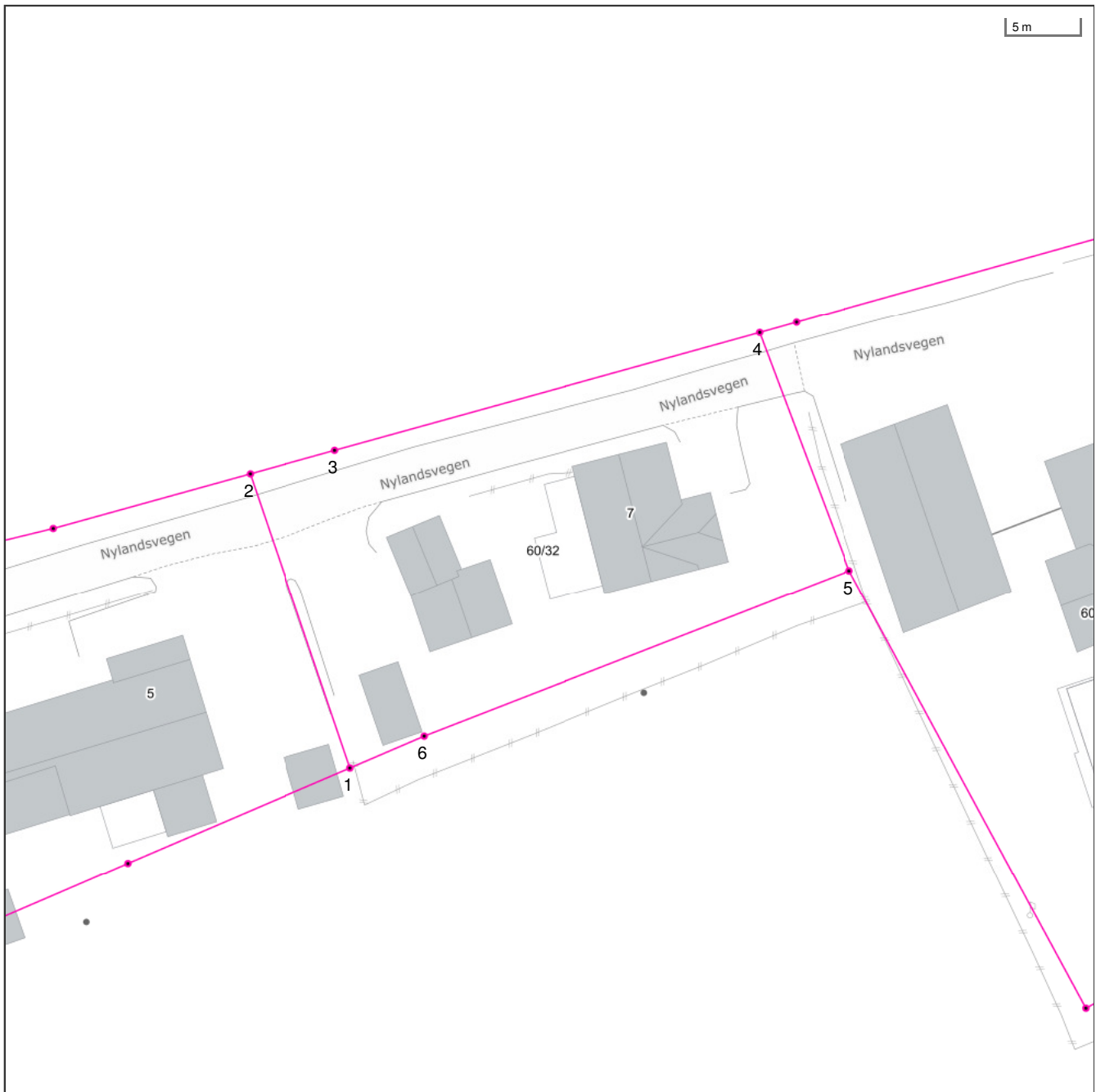
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Eiendomskart for eiendom 3230 - 60/32//

5 m



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	697,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6664797,87	Øst	612412,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6664783,05	612401,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,50	
2	6664802,88	612394,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,18	
3	6664804,66	612399,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,00	
4	6664813,58	612428,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,10	
5	6664797,52	612435,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,37	
6	6664785,37	612406,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,16	

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	HEIMTUN	Beregnet areal	697.1
Etablert dato	23.04.1941	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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	01.01.2024		Tinglyst	60/32
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	60/32
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	14.02.2019	2019/282	Tinglyst	0234-60/35, 0234-60/48 (-119,3), 60/32 (697,1)
Sammenslåing	14.02.2019		14.02.2019	
Skylddeling	23.04.1941			60/25, 60/32
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6664797.87	612412.3	0	Ja	697.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARVESEN ESPEN SUMSTAD F080882*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅRFUGLVEGEN 22B 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nylandsvegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	112 Eikeberg	Tettsted	
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151175422		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151175422	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.11.1994

3	151175414		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 151175422: 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	Nylandsvegen 7	H0101	60/32	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: Bygningsendring 151175422-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.11.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.08.1994	09.09.1994	
Igangsettingstillatelse	10.08.1994	02.03.1995	
Tatt i bruk	01.11.1994	02.03.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Nylandsvegen 7	-	60/32	-	-	-	-	-
------------	----------------	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 151175414: 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	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	60/32	-	-	-	-	-



Gjerdrum kommune

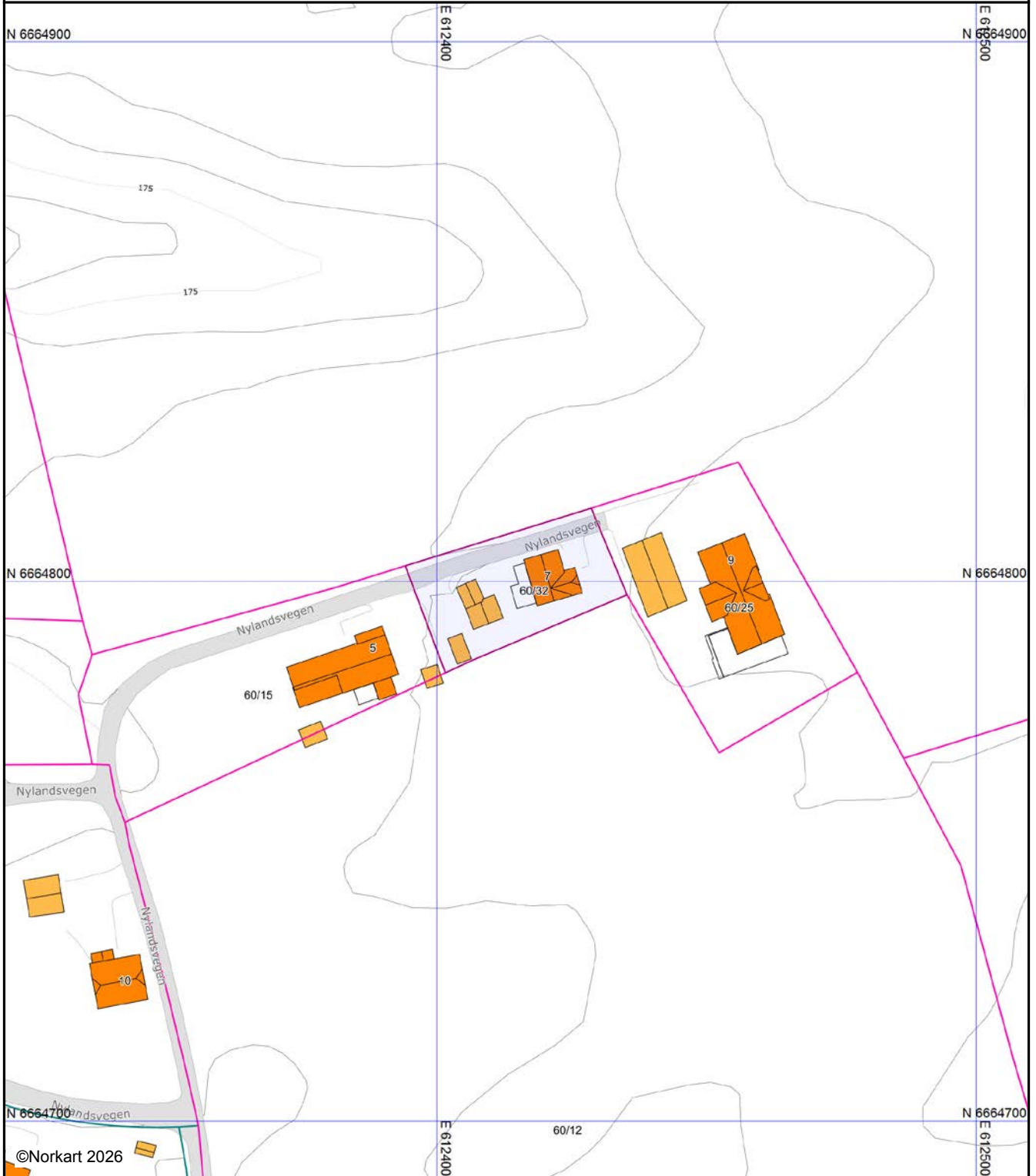
Grunnkart

Eiendom: 60/32
Adresse: Nylandsvegen 7
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



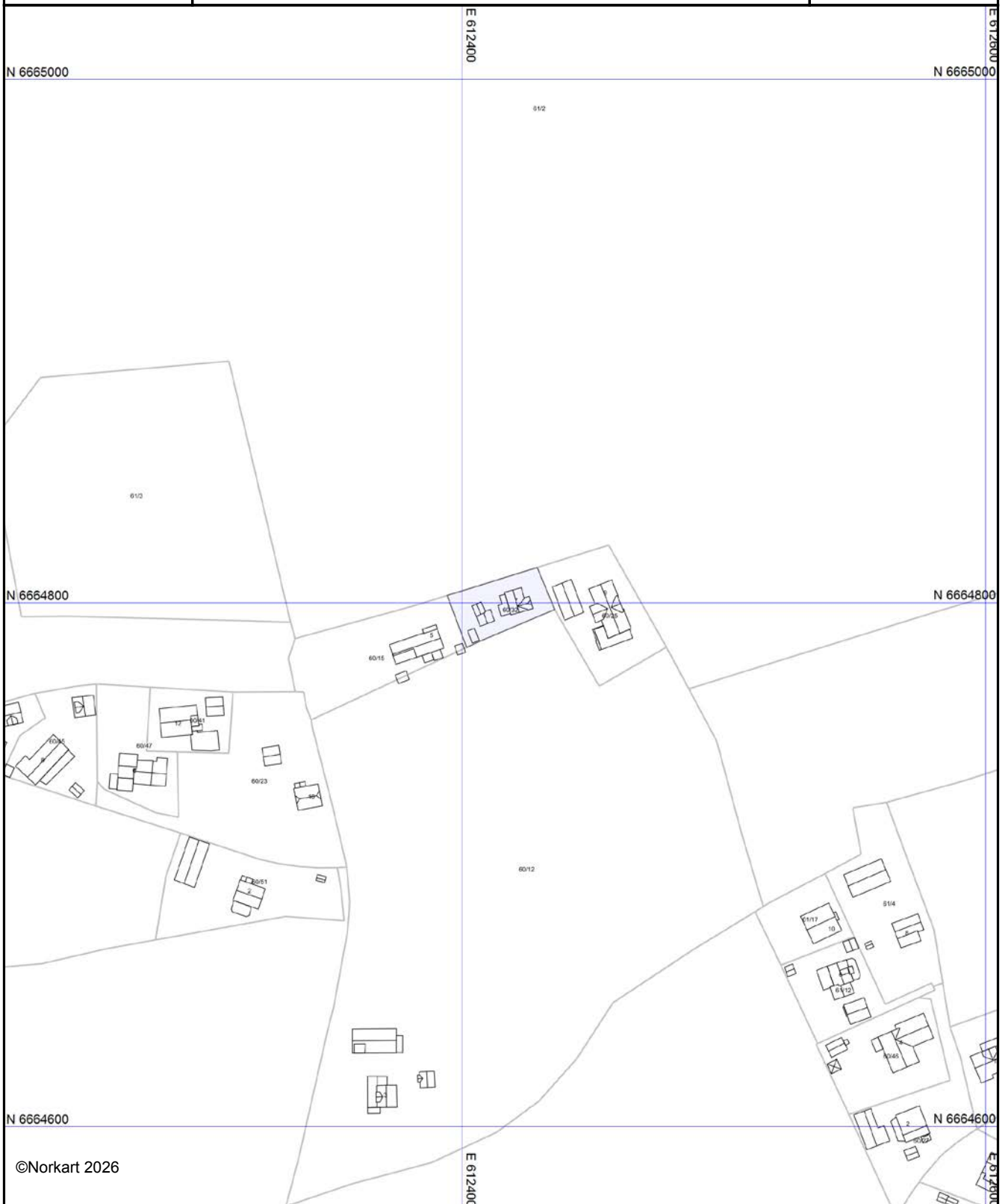
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/32
Adresse: Nylandsvegen 7
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000



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.



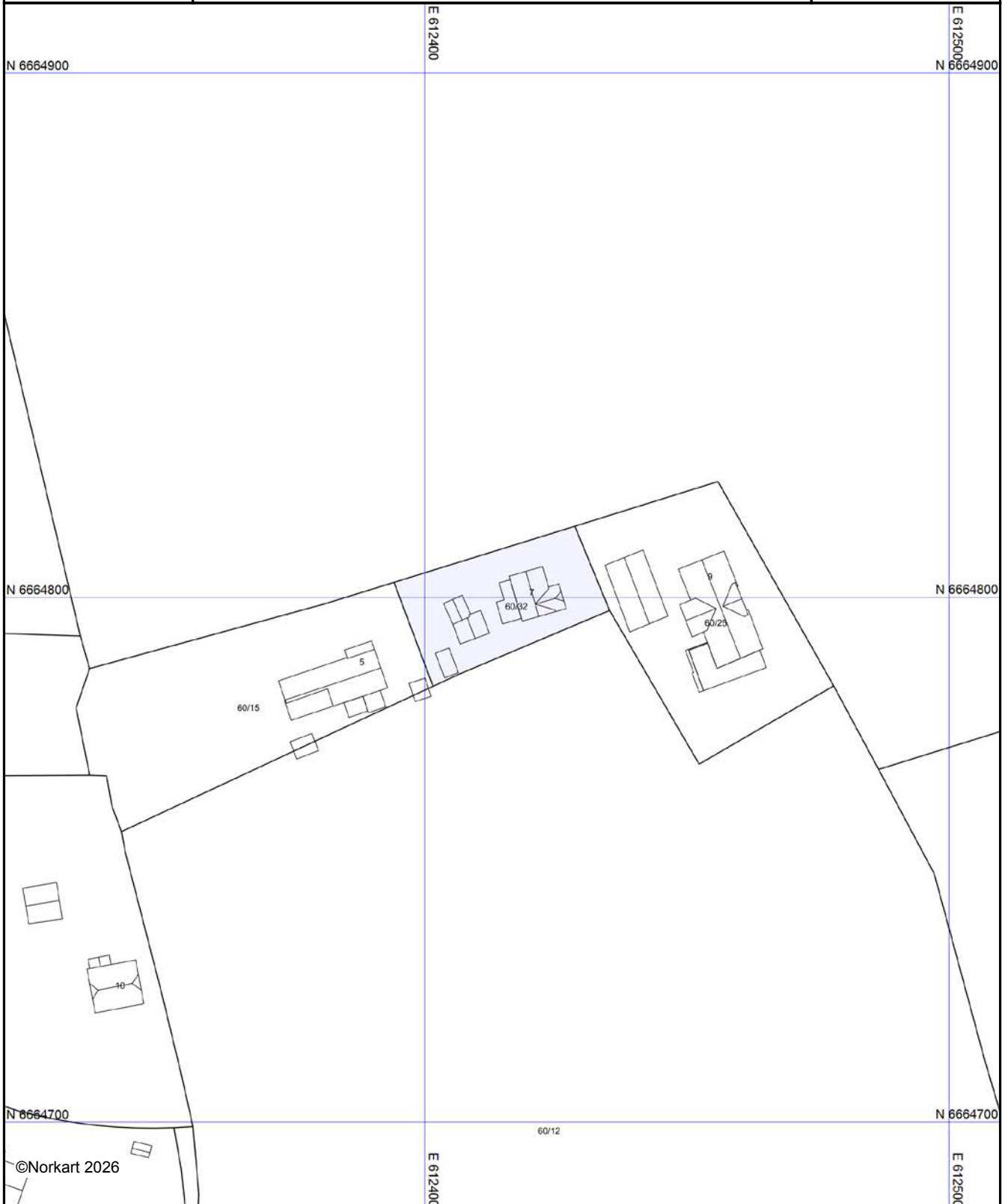
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/32
Adresse: Nylandsvegen 7
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



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.



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 GJERDRUM

Telefon: 66 10 60 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



02.06.2026

Matrikkel: 3230/60/32/0/0
Adresse: Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM

Dato siste feing
16.01.2024

Dato siste tilsyn:
16.01.2024 – med avvik
Avvik 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6
Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

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

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

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

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

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

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

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

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Dnr. 933/78. Dagbokført 22/2 78.

ERKLÆRING

Jeg erklærer herved at eier av gnr. 60 - bnr. 25
Reidar Eek, har fått tillatelse til å oppføre
nytt uthus på samme sted som før og mindre enn
4 m fra nabogrensen.

Gjerdrum, 15-12. 1977

Ole Nyland

Ole Nyland

gnr. 60, bnr. 32 -
Heimtun av sk.m. o,ol.

Nabolagsprofil

Nylandsvegen 7

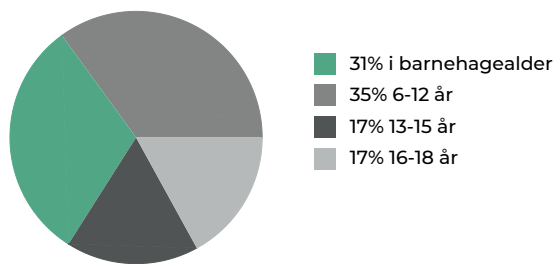
Offentlig transport

🚏 Vestby	7 min 🚶
Linje 400, 400E, 410	0.6 km
🚏 Kløfta stasjon	13 min 🚶
Linje R13, R13x	11.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	21 min 🚶

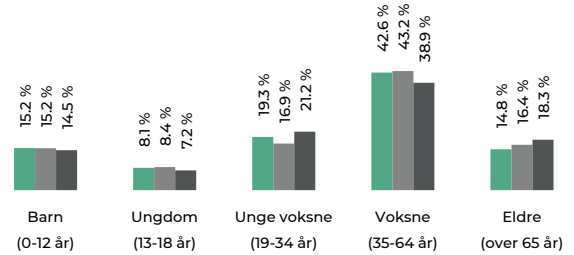
Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
298 elever, 14 klasser	3.6 km
Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚶
270 elever, 14 klasser	4.9 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
289 elever, 12 klasser	4.6 km
Jessheim videregående skole	17 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	15.8 km
Nannestad videregående skole	18 min 🚶
950 elever	18.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eikeberg	223	89
Kommune: Gjerdrum	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkeberget naturbarnehage (0-5 år)	4 min 🚶
67 barn	3.3 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år)	6 min 🚶
34 barn	4.4 km
Gjerdrum barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
88 barn	4.6 km

Dagligvare

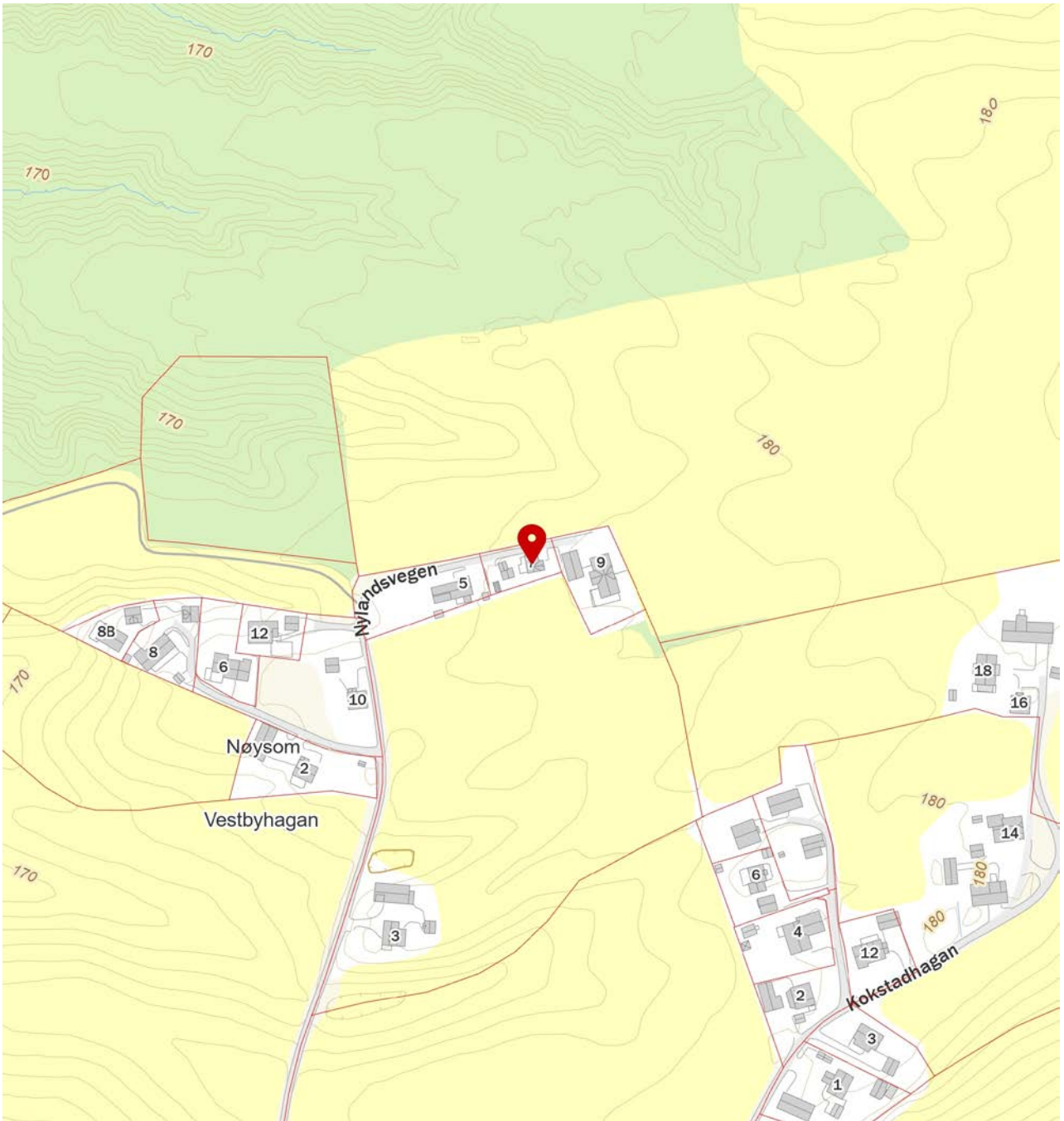
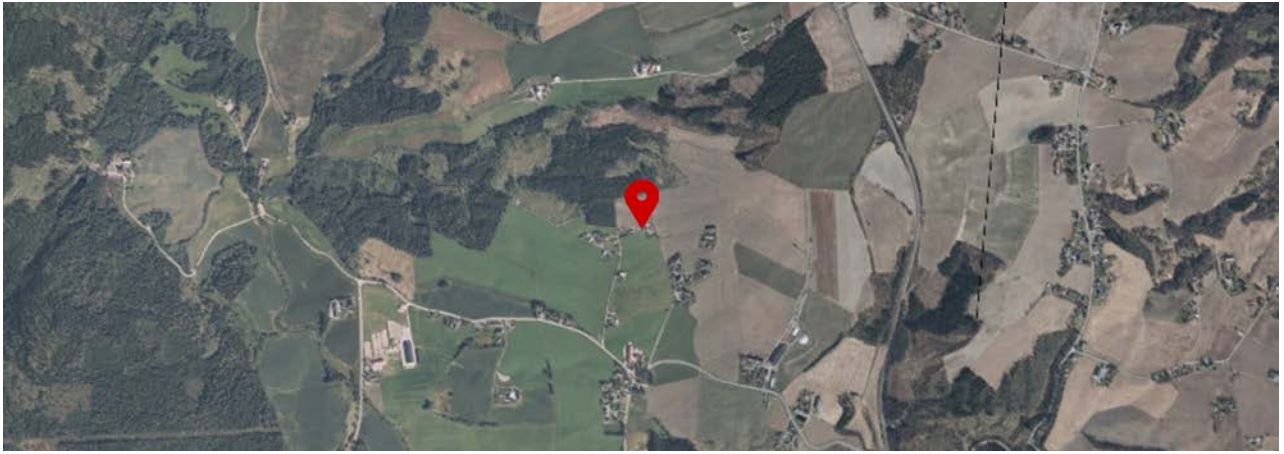
Coop Extra Gjerdrum	6 min 🚶
PostNord	4.8 km
Rema 1000 Ask	6 min 🚶
Post i butikk	4.9 km

Sport

🏃 Veståsen skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.5 km
🏃 Leirdalen nærmiljøanlegg - Balløkke	5 min 🚶
Ballspill	3.9 km
🏃 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	6 min 🚶
🏃 SPREK Gjerdrum	6 min 🚶



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



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



Adresse

Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM

Dato for energimerking

04.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307677

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

151175422

Gårdsnummer

60

Bruksnummer

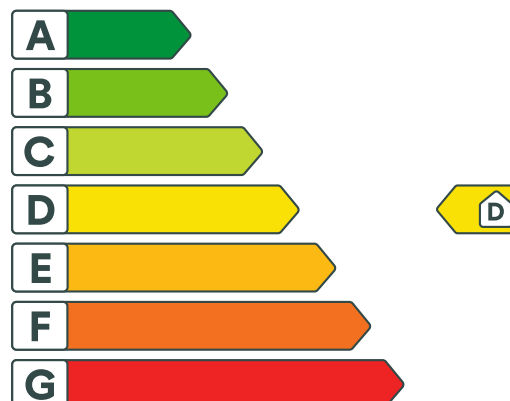
32

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

1946

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

268,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

323,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 169 kWh



Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM



Detaljerings

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

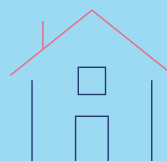
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0072/26

Adresse: Nylandsvegen 7, 2022 GJERDRUM, gnr. 60, bnr.
32 i Gjerdrum kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/