

Himfjellvegen 45



Velkommen til

Himfjellvegen 45



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Gjerdrum

Flott enebolig på Gjerdrum med solrike terrasser, god utsikt, dobbel garasje og moderne fasiliteter – nærme skogkanten!

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	195 kvm
Totalt BRA	261 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1998
Ansvarlig megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no




Oil & Vinegar
Brimis beste



Kort fortalt

Velkommen til Himfjellvegen 45 i Gjerdrum! Denne eneboligen fra 1998 ligger i et godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Boligen har to etasjer med fire soverom, to bad, stue, kjøkken og vaskerom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 med moderne innredning fra UNO Form. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom i første etasje, samt bad i andre etasje. Eiendommen har en tomt på 903 m² som er pent opparbeidet med plen, terrasse og beplantning. I tillegg har du en dobbel garasje med elbillader og loft for ekstra oppbevaringsplass.

- Kort fortalt:
- Flott enebolig med stor hage og utsikt
- Solrik uteplass
- Dobbel garasje
- 4 soverom
- 2 bad + vaskerom
- Pent opparbeidet uteområde
- Nær gode tur- og rekreasjonsmuligheter

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	195 kvm
BRA-e:	66 kvm
Totalt BRA:	261 kvm
TBA:	70 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, Hall, Vaskerom, Bad, 2 Boder, Stue, Kjøkken
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue, 4 Soverom, Bad
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje
Total BRA: 43 kvm.

99. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

DALBECK TAKST

Himfjellvegen 45

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Himfjellvegen 45

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Himfjellvegen 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0311/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Himfjellvegen 45, 2022 GJERDRUM
Gnr 54, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Gjerdrum kommune

Selgere
Torill Andersen
Øivind Andersen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 66 kvm
Totalt BRA: 261 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, Hall, Vaskerom, Bad, 2 Boder, Stue, Kjøkken
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue, 4 Soverom, Bad

Total BRA: 87 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje
Total BRA: 43 kvm.

99. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Solforhold

Morgensol på uteplass ved kjøkkenet, og sol på hovedterrassen hele dagen og ettermiddagen. Kveldssol på terrasse på husets bakside.

Innhold

1. Etasje:
BRA-i 108 kvm: Entré, hall, vaskerom, bad, 2 boder, stue og kjøkken
TBA 58 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 87 kvm: Stue, 4 soverom og bad
TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 43 kvm: Garasje

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen har flislagt gulv og lysmalte veggflater. I himlingen er det lys panel. Det er en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter for rikelig med oppbevaringsplass. Fra entréen kommer du inn i hallen med trapp opp til andreetasjen, og videre ankomst til stuen og kjøkkenet. Her det også lagt flis på gulvet, og lys panel i himling.

Stue:
Boligen har en lys og innbydende stue med store vinduer i tre himmelretninger. Det er lys og pen parkett på gulvene, hvitmalt panel i himling og lysmalte veggflater. Fra stua er det utgang til terrasse, perfekt for å åpne opp, og kunne gå ut og nyte sola i sommerhalvåret. Det er god plass til å innrede med både sofa- og spisebord her inne. Det er en flott peisovn i rommet som sikrer behagelig varme og stemning vinterhalvåret.

Kjøkken/spisestue:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2015, og har en moderne og funksjonell løsning. Det er en kombinasjon mellom hvite, slette fronter og fronter med spiler i en mørkbeiset tone, som skaper god kontrast. Kjøkkenet har en L-form, i tillegg til en praktisk kjøkkenøy der platetoppen er plassert, med ventilator i himlingen. Det er integrerte hvitevarer, som inkluderer kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Loftstue:
Boligen har en fin loftstue, praktisk for familien! Enten man vil bruke det som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller overnattingsmulighet for gjester. Rommet har panel på vegger og i himling, og det er tregulv i furu. Rommet har utgang til en flott balkong, med nydelig og naturskjønn utsikt.

Soverom:
Alle boligens 4 soverom ligger samlet i 2. etasje, med adkomst fra loftstuen. Hovedsoverommet er av god størrelse, og er holdt i lyse toner. Det er integrert skyvedørsgarderobe, og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er utgang til en sørvestvendt balkong, super luftemulighet for et behagelig inneklima. De tre andre soverommene er også av god størrelse. Alle rommene er holdt i lyse og nøytrale farger. 4 soverom gir gode muligheter for storfamilien, og trenger man ikke 4 soverom kan rommene fint benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller for ekstra oppbevaring.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagte vegger, panel i himling og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett og et dusjhjørne med glassdører.

Bad 2. etasje:
Badet har flislagte vegger, panel i himling og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri, samt dusjnisje med glassdør, badekar og gulvstående toalett.

Vaskerom:
Vaskerommet har strie på vegger, panel i himling og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og har opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Boligen har parkeringsmuligheter i en dobbel garasje med elektrisk port og elbillader, samt biloppstillingsplasser ved inngangspartiet. Garasjen har et parkeringsareal på ca 43 m² og et loft på ca 23 m².

Modernisering og påkostninger

2015:
• nytt kjøkken og parkettgulv i 1.etasje

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1998.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Øivind Andersen
Beskrivelse: Installasjon i egen bolig, ettersom jeg Øivind Andersen er elektriker. Oppussing Kjøkken 2015. Elbillader 2020.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: Kontrollen ble utført 30.10.2017.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmanavn: Øivind Andersen
Beskrivelse: Installasjon av elbillader i garasje med kabel og sikring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Vegheim Rørservice
Beskrivelse: Nytt kjøkken, dvs kjøkkenarmatur, og installasjon av vannstopp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Firmanavn: UNO Form, Arnesen bygg
Beskrivelse: Nytt kjøkken 2015. Installasjon i egen bolig ettersom jeg er elektriker. Kjøkkenleverandør er UNO Form. Snekkerarbeider utført av Arnesen bygg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Bad 2 etg og 1 etg - enkelte sprekker i fliser.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Firmanavn: Pelias (norsk skadedyrkontroll)
Beskrivelse: I ca år 2010 var det registrert stokkmaur på friområdet bak huset. Det ble utført tiltak med sprøyting av Pelias (norsk skadedyrkontroll). Det har vi etter dette ikke sett noe mer til. Ettersom huset ligger i skogkanten er det småmaur rundt huset. Disse kan noen ganger trekke inn vår/sommerstid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Varmepumpe i gang fungerer ikke på kjøling. Blir kun brukt til oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg har stoppet og trenger service/reparasjon/utskifting. Er fra byggeår.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Ja i takstrapport (2025) og i byggesøknad (1997)

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Bygningen er en enebolig over to etasjer.
Grunn og fundamenter består av en støpt såle mot grunn. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert noe mindre riss i grunnmursplater.
Grunnmuren er i betong og er dekket med grunnmursplater. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Dreneringen ble ikke funnet å ha avvik på befaringsdagen.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende kledning.

Det er ikke påvist deformasjoner eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Ytterveggene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres enkelte bord med tørkesprekker og slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger - 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av slitasje, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere og etterslep på vedlikehold av toppbord og vindskier.

- Tak - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l. - 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold med behov for enkelte utbedringer/utskiftninger.

- Våtrom - 10.1 Bad - 1.Etasje - 10.1.1 Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold med behov for enkelte utbedringer/utskiftninger.

- Våtrom - 10.1 Bad - 1.Etasje - 10.1.2 Overflate gulv: TG2 settes på grunn av lukket dusjlist, bom/hulrom og riss i flisfuger.

- Våtrom - 10.1 Bad - 1.Etasje - 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Våtrom - 10.2 Bad - 2.Etasje - 10.2.1 Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss/sprekker i flisfuger, sprukket flis, krakelering i servant samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Våtrom - 10.2 Bad - 2.Etasje - 10.2.2 Overflate gulv: TG2 settes på grunn av sprukne flis og behov for etterfuging i dusjsonen.

- Våtrom - 10.2 Bad - 2.Etasje - 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Våtrom - 10.3 Vaskerom - 10.3.1 Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Våtrom - 10.3 Vaskerom - 10.3.2 Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom, sprukne flis samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Våtrom - 10.3 Vaskerom - 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- VVS - 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende fordelerskap samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

- VVS - 13.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

- VVS - 13.4 Varmesentraler: TG2 settes på grunn av behov for service.

- VVS - 13.5 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av behov for service samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Garasje – uthus - 14.1 Garasje – uthus: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold og riss/sprekker i betonggulv.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe spisestue
- Lampe i trappa
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger.

Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul
Boligen har energikarakter C. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakter i dokumentene.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad i 2.etasje samt alle rom i 1.etasje foruten boder. Peisinnsats i stue i 1.etasje. Luft til luft varmepumpe i hall. Øvrig elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør er av type rør-i-rør og kobber. Hovedstoppekranen er lokalisert. Rørfordeler på vaskerom ligger åpent fra himling og gulv.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på vaskerom. Berederen er koblet med vanlig stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det er fremlagt samsvarserklæring. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 196,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Målerleie: kr 506,00
Akonto kloakk: kr 4710,08
Ab kloakk fra 100m2: kr 4144,60
Renovasjon husholdning: kr 4174,00
Gebyr branntils.: kr 368,00
Feiegebyr: kr 294,00

Dette er en prognose for inneværende år. I 2024 ble det fakturert kr 13 702,- i kommunale gebyrer på eiendommen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 738,- pr år.
- Velforening kr 600,- pr år.
- Bredbånd fra Telenor kr 12 588,- pr år, og T-We kr 8 280,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 598 346,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 393 385,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger.

I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

JBF
Polisenr: 1855115

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 903 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

Adkomst

Adkomst til eiendommen er offentlig. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Himfjellvegen 45 ligger i et godt etablert boligområde i Gjerdrum, omgitt av småhusbebyggelse. Området er kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser.
Det er offentlig adkomst til eiendommen, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra boligen. Vann og avløp er også offentlig, hvilket sikrer pålitelig og effektiv service.
Nærområdet tilbyr gode turmuligheter med naturskjønne stier og rekreasjonsområder som er ideelle for både gåturer og sykling. Dette gir beboerne muligheten til å nyte naturen rett utenfor døren.
Servicemuligheter er lett tilgjengelige, med kort avstand til lokale butikker og fasiliteter som dekker daglige behov. Offentlig transport er også innen rekkevidde, noe som gjør pendling til nærliggende byer og tettsteder praktisk og effektiv.

Skoler og barnehager

Barnehager
Bekkeberget naturbarnehage - ca.8 min gange
Gjerdrum friluftsbarnehage - ca.22 min gange
Grønlund barnehage - ca. 26 min gange

Skoler
Veståsen skole (1-7 kl.) - ca. 12 min gange
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 6 min kjøring
Jessheim videregående skole - ca. 21 min kjøring

Sport og trening
Veståsen skole - ca. 11 min gange
Grøkul Kunstgressløkke - ca. 26 min gange
Gjerdrum Fysioterapi og Trening - ca. 7 min kjøring
SPREK Gjerdrum - ca. 7 min kjøring
Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.04.1998.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for del av Bekkeberget, feltene B7 og B8, gnr. 54, bnr. 14. (plan-ID 199601). Dette er en eldre, endelig vedtatt arealplan som regulerer området til boligbebyggelse.. 24.04.1996

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2012 - 2024, ikrafttredelse 09.05.2012. Et delareal på 903 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn Masterplan del II.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2025-2037, som har status som planforslag. I tillegg er det igangsatt planlegging for Detaljregulering for Åmotskogen (plan-ID 202202) i nærheten av eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H910_3 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/54/237:
08.05.1996 - Dokumentnr: 6254 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:54 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635686 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0234 Gnr:54 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 194592 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:54 Bnr:237

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Himfjellvegen 45

Himfjellvegen 45

Nabolaget Bekkeberget - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	**12 min** 0.7 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl... 290 elever, 12 klasser	**6 min** 3.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**21 min** 18.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	**22 min** 21 km

Offentlig transport

Bekkeberget Linje 400, 400E, 410	**9 min** 0.8 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	**15 min** 11.7 km
Oslo Gardermoen	**25 min**

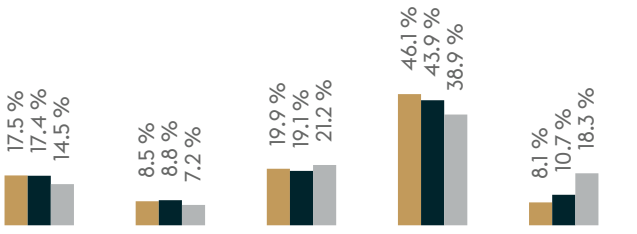
Barnehager

Bekkeberget naturbarnehage (0-... 68 barn	**8 min** 0.7 km
Gjerdrum friluftsbarnehage (0-... 32 barn	**22 min** 1.5 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	**26 min** 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum	**7 min**
Rema 1000 Ask	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkeberget	1 277	482
Grønlund	2 757	1 059
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

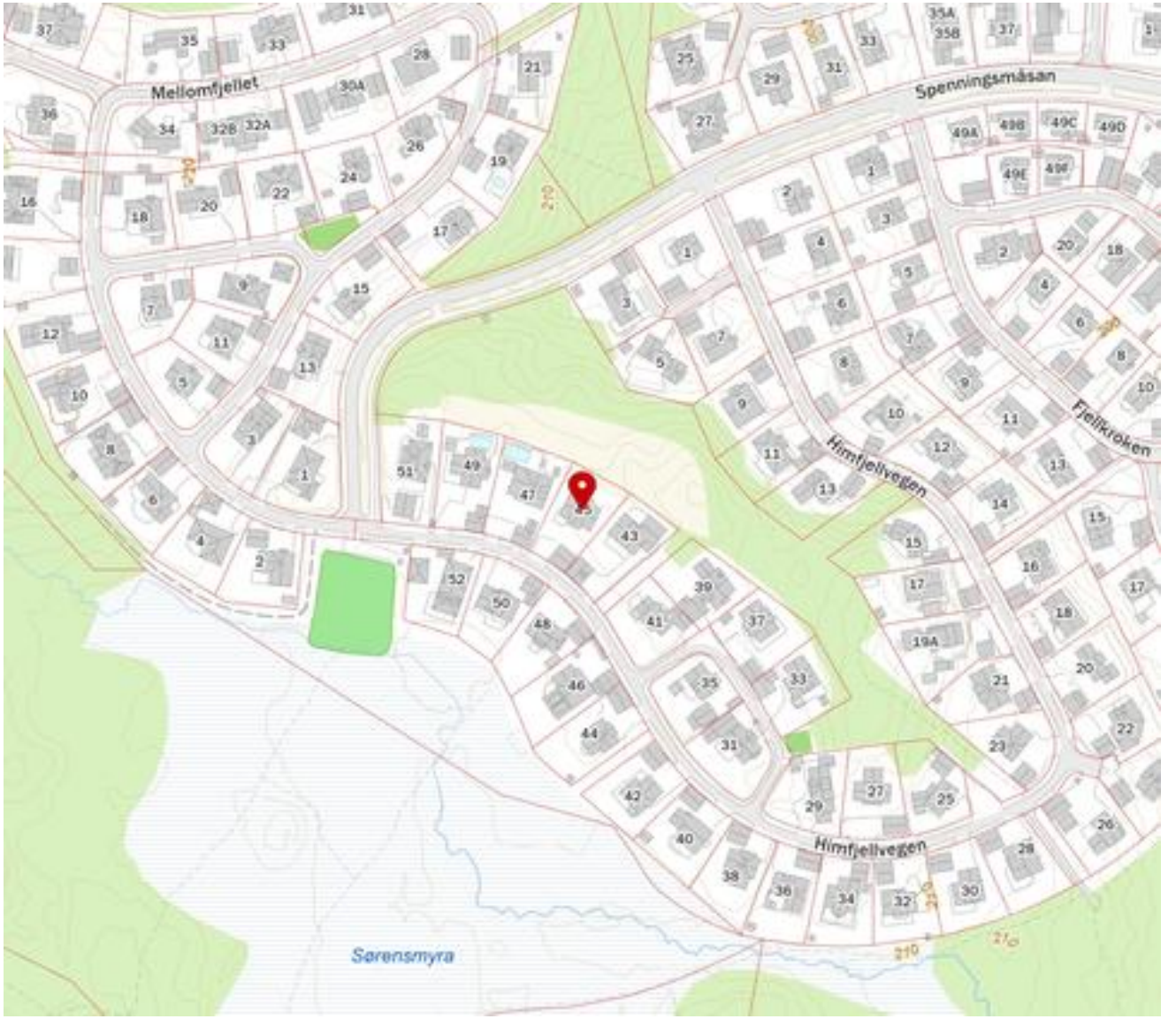
Sport

Veståsen skole	11 min
Grøkul Kunstgressløkke	26 min
Gjerdrum Fysioterapi og Trenin...	7 min
SPREK Gjerdrum	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100



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 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Himfjellvegen 45
2022 Gjerdrum

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 15/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 237
Hjemmelshaver:	Øivind Andersen og Torill Andersen
Tomt:	903 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1998
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong dekket med grunnmursplater. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt/oppgradert, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bod, hall, vaskerom og begge bad. Parkett i øvrige rom i 1.etasje. Furu tregulv i øvrige rom i 2.etasje.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av panel og strie i øvrige rom.
Tak: Panel i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken og parkettgulv i 1.etasje utført i 2015.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	108			58	101	7
2.Etasje	87			12	87	
SUM BYGNING	195			70	188	7
SUM BRA	195					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		43				
Garasje - Loft		23				
SUM BYGNING		66				
SUM BRA	66					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje: Entré, Hall, Vaskerom, Bad, 2 Boder, Stue, Kjøkken
2.Etasje: Stue, 4 Soverom, Bad

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad i 2.etasje samt alle rom i 1.etasje foruten boder. Peisinnsats i stue i 1.etasje. Luft til luft varmepumpe i hall. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 238-239cm i begge etasjer.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

15/09/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det ble ikke påvist vesentlige avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det er registrert noe mindre riss i grunnmursplater. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterveggene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betrkatning. Det registreres dog enkelte bord med tørkesprekker, slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Selger informerer om at huset er beiset i etterkant av befaring.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres enkelte vinduer og dører med noe harde vridere.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen. Taket vurderes til normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres dog slitasje og småskader på toppbord og vindskier der utbedring må forventes.

Det er ikke montert snøfangere på taket, dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet med tanke på nedfall.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere og etterslep på vedlikehold av toppbord og vindskier.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking fra byggeår. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det registreres mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygnigsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft med tilkomst fra soverom, loft med adkomst via nedfellbar loftsluke på soverom. Loftet fremstår tørt og i normal stand, alder tatt i betraktning.

Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvest til nordvestvendt terrasse på ca 37m2 med tilkomst fra stue i 1.etasje og inngangsparti. Nordøstvendt terrasse på ca 21m2 med tilkomst fra kjøkken. Sydvestvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra soverom. Nordøstvendt balkong på ca 7m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje. Uteområdene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog etterslep på vedlikehold der enkelte utbedringer/utskiftninger må forventes.

Det registreres riss/mindre sprekker i heller utenfor innganssparti, mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold med behov for enkelte utbedringer/utskiftninger.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnsats i stue i 1.etasje fremstår i normal stand uten nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Selve pipeløpet er ikke undersøkt på befaringsdagen. Det er utført tilsyn i 2023, ikke påvist avvik.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i begge etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken og soverom

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad - 1.Etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Det registreres riss i enkelte flisfuger og stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Det er etablert en lukket list rundt dusjen som hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å nå sluk. Det anbefales å etablere drensåpning.

Merknader: TG2 settes på grunn av lukket dusjlist, bom/hulrom og riss i flisfuger.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.2 Bad - 2.Etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusjsonen. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid. Det er en sprukket flis i skillevegg i dusj. Det registreres også krakeleringer i servanten. Det bør forventes utbedringer i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, badekar og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker i flisfuger, sprukket flis, krakelering i servant samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv. Overflatene fremstår med alderslitasje og med ett større omfang av sprukne flis. Det antas å ikke være behov for strakstiltak, men utbedringer må forventes i tiden som kommer.

Det registreres flisfuger i dusjen med utvaskede fuger, der etterfuging bør påregnes.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukne flis og behov for etterfuging i dusjsonen.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er utført fuktsøk fra kott på bakside av dusjen. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.3 Vaskerom

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Strie på vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med slitasje som følge av alder.

Innredning består av utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Det registreres sprukne flis rundt sluk og stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom, sprukne flis samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Spile fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i
overflater forekommer og anses normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i rør i rør og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Rørfordeler på vaskerom ligger åpent fra himling og fra gulv, uten lukket skap med avrenning til sluk. Det anses som normal utførelse, alder tatt i betraktning, men det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap for å unngå fare for fuktskader.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende fordelerskap samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra byggeår plassert på vaskerom og fremstår i normal stand.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe plassert i hall. Varmepumpen fremstår i normal stand på befaringsdagen.

Selger informerer dog om at ved kjøling lekker innemodulen og service av egen tekniker må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for service.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen baserer seg på balansert ventilasjon fra byggeår. På grunnlag av alder på anlegget anbefales service av egen tekniker.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for service samt alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje på ca 43m2 parkeringsareal samt 23m2 loft. Elektrisk port og elbillader. Garasjen fremstår hovedsakelig i normal stand, men med etterslep på periodisk vedlikehold og utvendig fremstår garasjen i lik stand som boligen.

Det registreres enkelte riss og sprekker i betonggulvet, dette anses normal. Mindre utbedringer bør dog forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold og riss/sprekker i betonggulv.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017
Resultatet var tilfredsstillende.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Selger er elektrofaglig utdannet og utarbeider samsvarserklæring og kursfortegnelse på arbeid utført etter byggeår.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av slitasje, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av manglende snøfangere og etterslep på vedlikehold av toppbord og vindskier.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold med behov for enkelte utbedringer/utskiftninger.
10.1.1	Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av lukket dusjlist, bom/hulrom og riss i flisfuger.
10.1.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker i flisfuger, sprukket flis, krakelering i servant samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av sprukne flis og behov for etterfuging i dusjsonen.
10.2.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom, sprukne flis samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende fordelerskap samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.
13.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av behov for service.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av behov for service samt alder og forventet gjenværende levetid.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold og riss/sprekker i betonggulv.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ANDERSEN, ØIVIND	9578-5999-4-1350265	2025-09-12 09:13:43
Andersen, Torill	9578-5990-4-2693538	2025-09-12 13:41:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0311/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Himfjellvegen 45, 2022 GJERDRUM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Torill Andersen, Øivind Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1855115
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad/våtrom er fra byggeår. Kun utført maling av tak

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon i egen bolig, ettersom jeg Øivind Andersen er elektriker. Oppussing Kjøkken 2015. Elbillader 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 30.10.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje med kabel og sikring., ettersom jeg, Øivind Andersen er elektriker. Elbillader 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vegheim Rørservice. Nytt kjøkken, Dvs kjøkkenarmatur, og installasjon av vannstopp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken 2015. Installasjon i egen bolig ettersom jeg er elektriker. Kjøkkenleverandør er UNO Form. Snekkerarbeider utført av Arnesen bygg.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Bad 2 etg og 1 etg - enkelte sprekker i fliser.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ingen dreneringsproblemer. Hus har støpt såle på fjell.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: I ca år 2010 var det registrert stokkmaur på friområdet bak huset. Det ble utført tiltak med sprøyting av Pelias (norsk skadedyrkontroll). Det har vi etter dette ikke sett noe mer til. Ettersom huset ligger i skogkanten er det småmaur rundt huset. Disse kan noen ganger trekke inn vår/sommerstid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpe i gang fungerer ikke på kjøling. Blir kun brukt til oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg har stoppet og trenger service/reparasjon/utskifting. Er fra byggeår.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja i takstrapport (2025) og i byggesøknad (1997)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygd med støpt såle på fjell.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0311/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Torill	**2025-09-12**	**ANDERSEN, ØIVIND**	**2025-09-12**

Identifikasjon

bankID Andersen, Torill

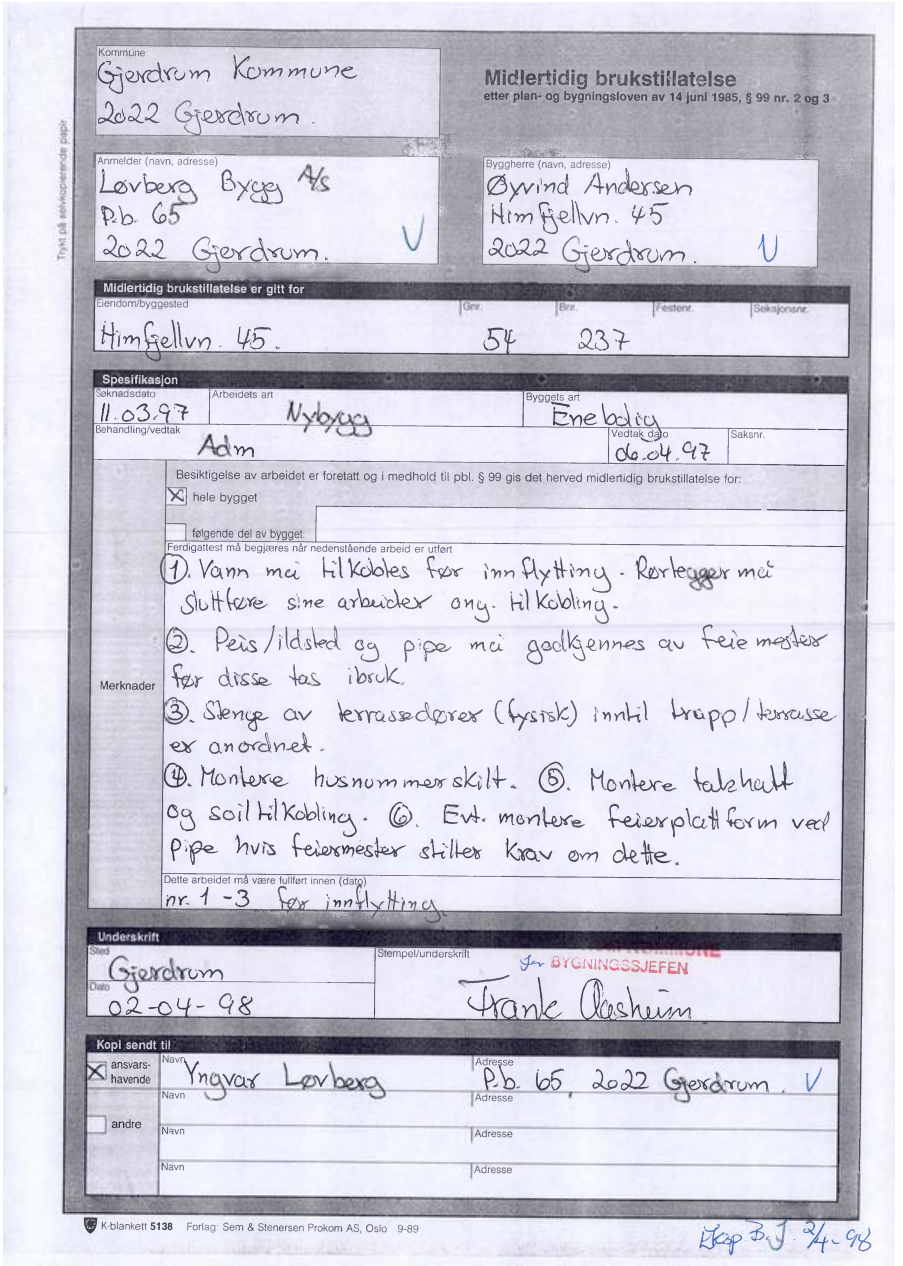
Identifikasjon

bankID ANDERSEN, ØIVIND

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Midlertidig brukstillatelse



Kommune
Gjerdrum Kommune
2022 Gjerdrum.

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Løvberg Bygg A/s
P.b. 65
2022 Gjerdrum. V

Byggherre (navn, adresse)
Øyvind Andersen
Himfjellvn. 45
2022 Gjerdrum. V

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Himfjellvn. 45.	54	237		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.03.97	Nybygg	Enebolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Adm	06.04.97	

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Vann mai tilkobles før innflytting. Rørlegger må sluttføre sine arbeider ang. tilkobling.
2. Peis/ildsted og pipe mai godkjennes av feie mester før disse tas ibruk.
3. Stenge av terrassedører (fysisk) inntil trapp/terrasse er anordnet.
4. Montere husnummerskilt. 5. Montere takshatt og soil tilkobling. 6. Evt. montere feierplattform ved pipe hvis feiermester stiller krav om dette.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
nr. 1-3 før innflytting.

Underskrift

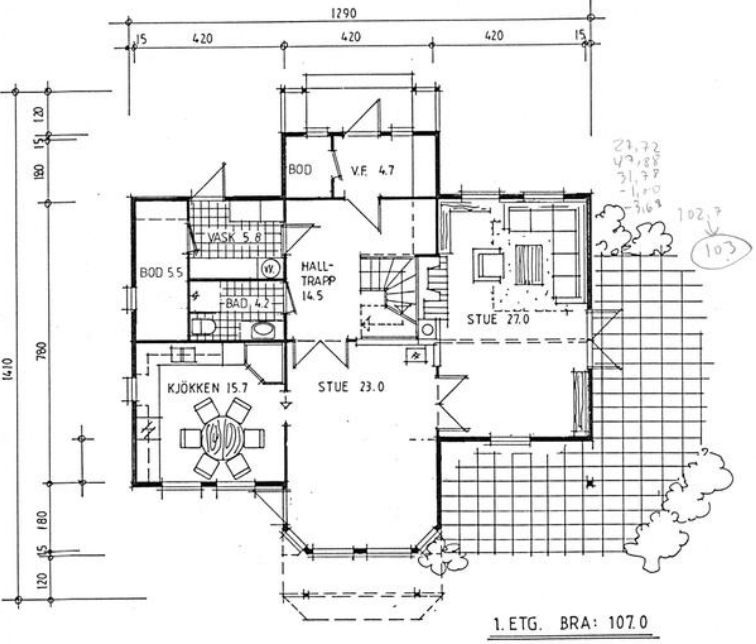
Sted	Stempel/underskrift
Gjerdrum	for BYGNINGSSJEFEN Frank Aasheim
Dato 02-04-98	

Kopi sendt til

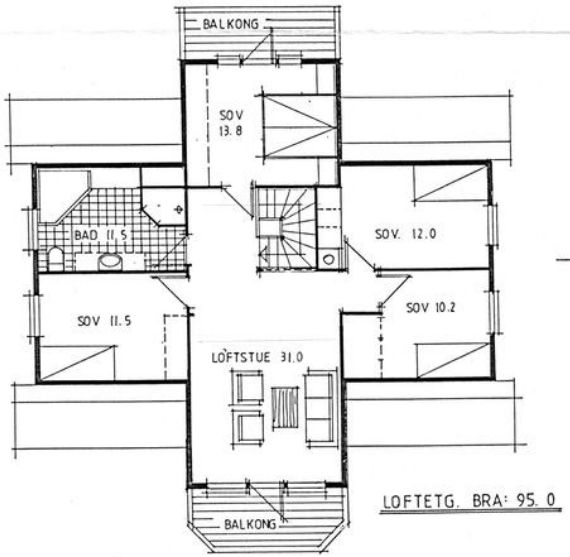
	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Yngvar Løvberg	P.b. 65, 2022 Gjerdrum. V
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

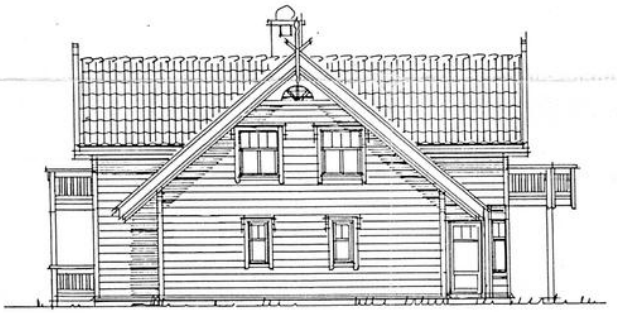
Ekspl. B.J. 2/4-98

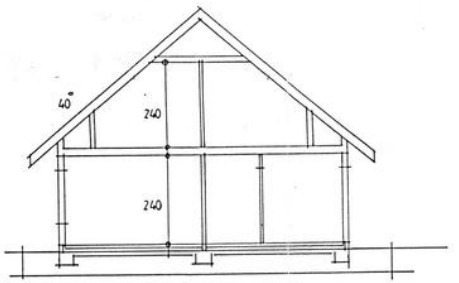


1. ETG. BRA: 107.0



LOFTETG. BRA: 95.0

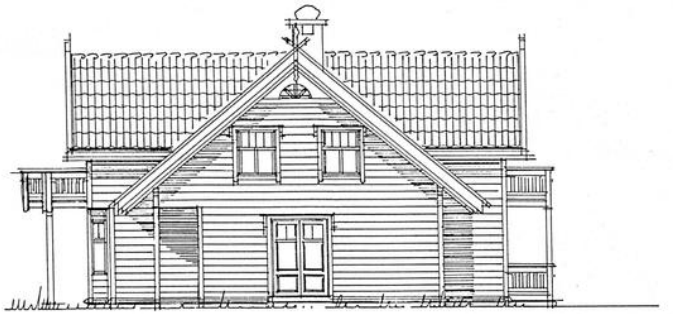




SNITT







GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT 060497
SIGN. KJ

Dato Sign.

Løvberg-Hus

GRUNNFL.	115.5	DATO	43.97
BRA.	202.0	TEGN.	S.S.
BA.		MÅL	1:100

BYGGHERRE
TORILL JENSEN OG
ØIVIND ANDERSEN
2022 GJERDRUM

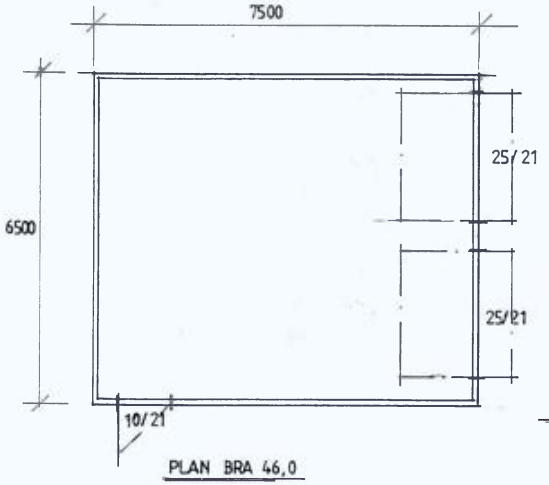
TYPE HUS
OMEGA
103 A - 2

TEGNING

TEGN NR.

ARKITEKTKONTOR

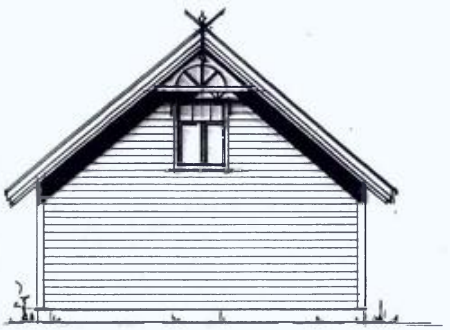
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR



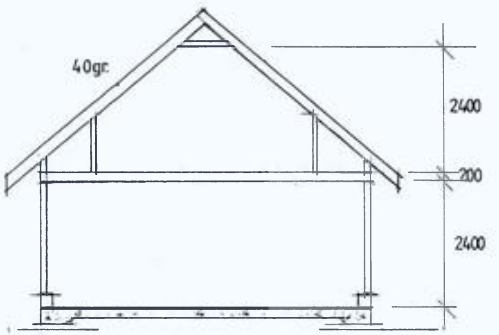
PLAN BRA 46,0



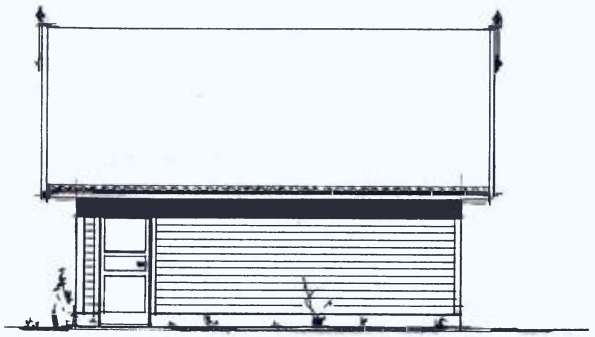
FASADE NORD



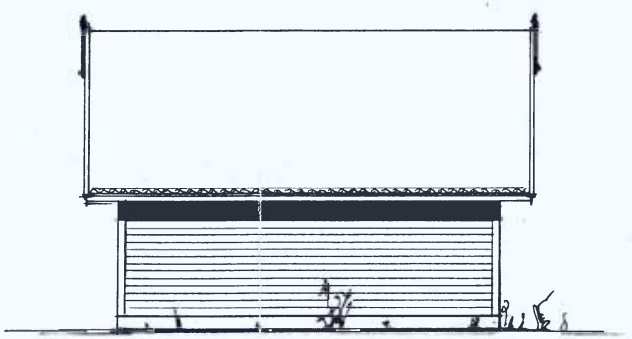
FASADE SYD



SNITT



FASADE ØST



FASADE VEST

GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 15.05.98
SIGN.: Gjerdrum Elise

Garasje

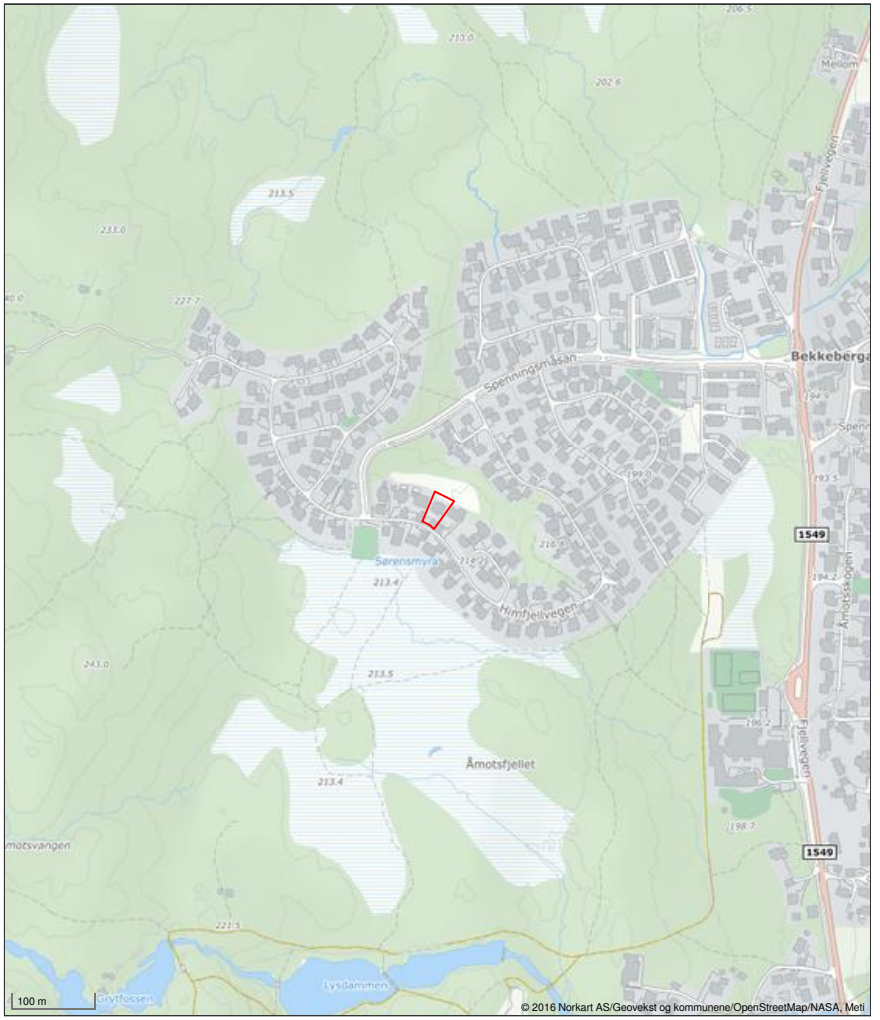
FOR: ØYVIND ANDERSEN
TORILD JENSEN
HIMFJELLVN, 2022 GJERDRUM.

24.04.98. 1:100

Kart og regulering

Utskriftsdato: 11.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3230 - 54/237//



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

Gjerdrum kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/237
Adresse: Himfjellvegen 45
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

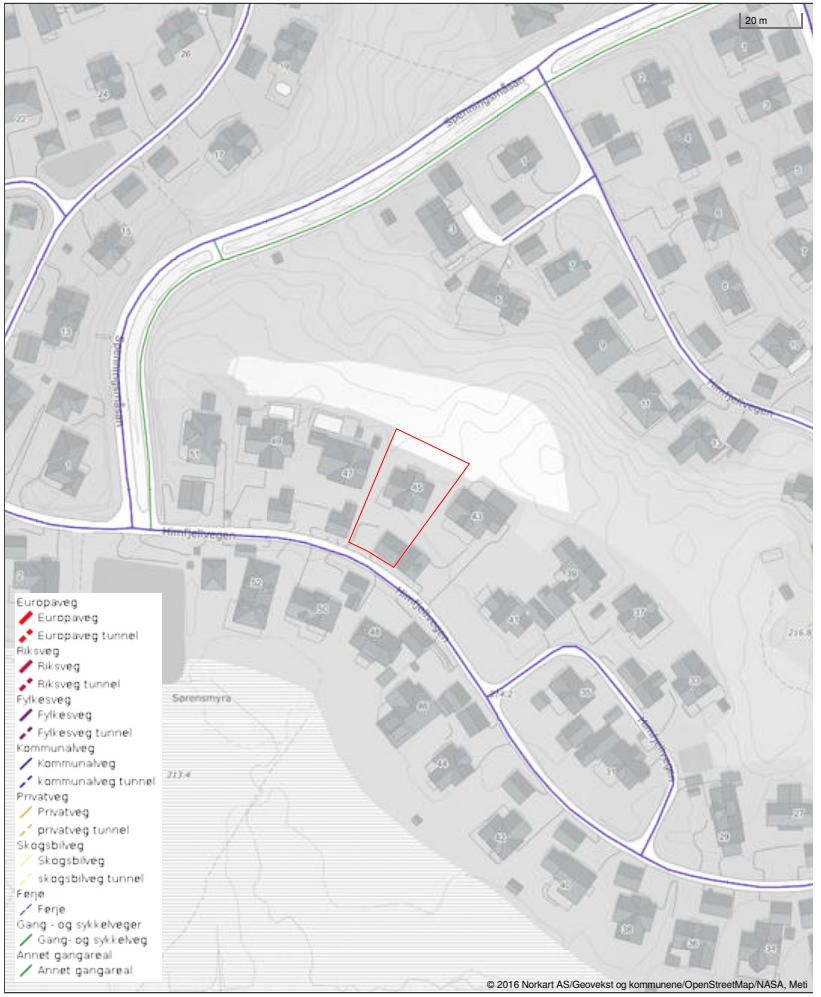
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3230 - 54/237//



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

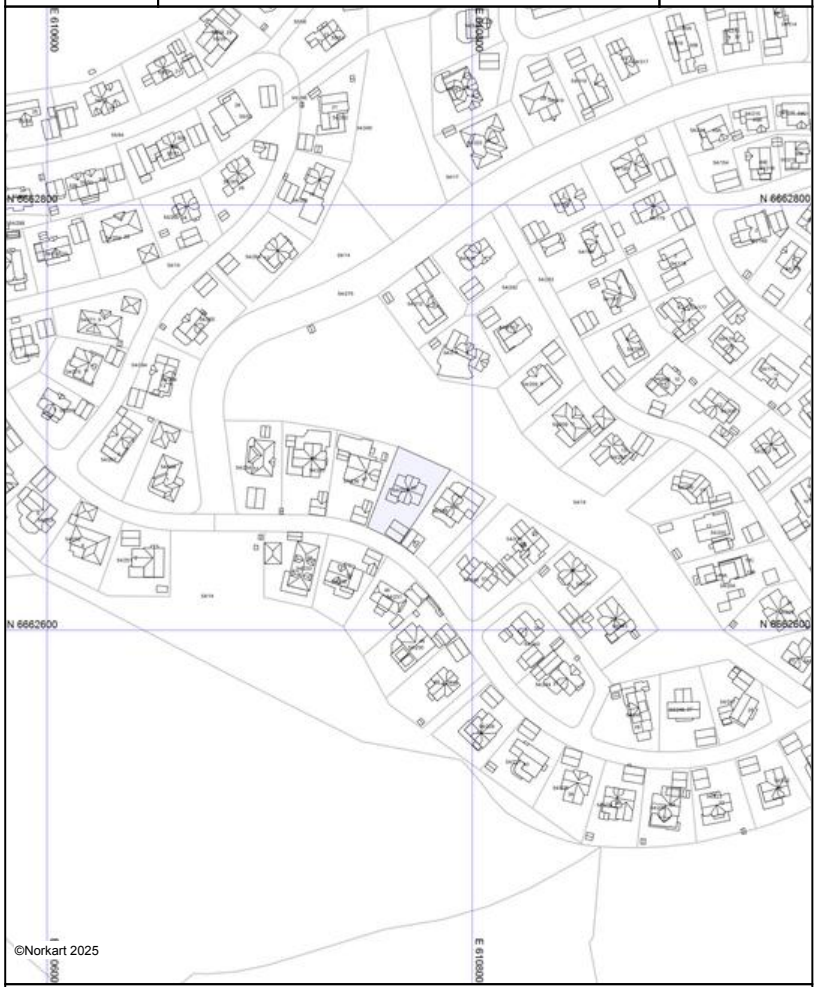
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/237
Adresse: Himfjellvegen 45
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

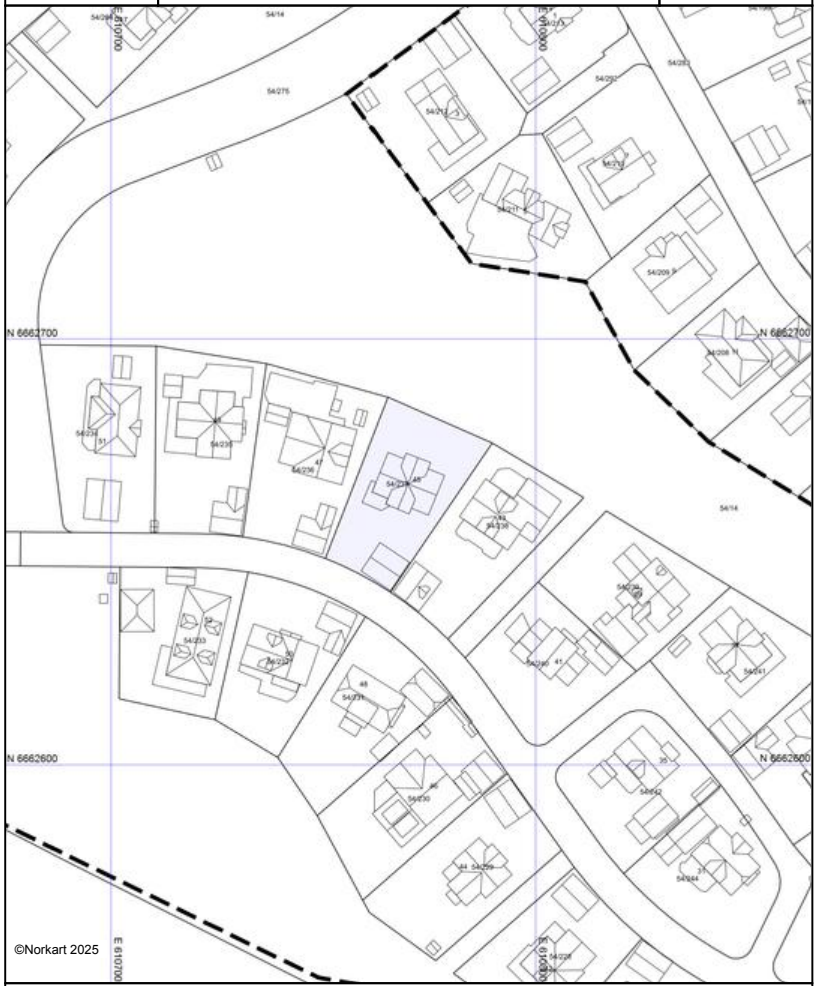
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/237
Adresse: Himfjellvegen 45
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

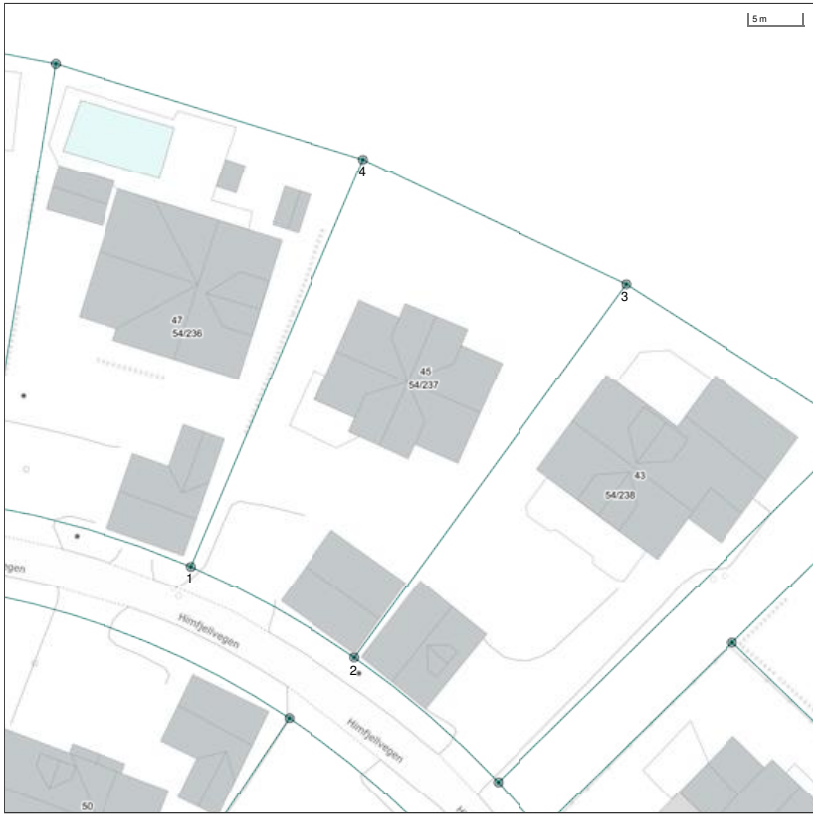
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Utskriftsdato: 11.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3230 - 54/237//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	903,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6662678,5	**Øst**	610766,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6662648,43	610750,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,65	
2	6662640,48	610765,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,30	83,53
3	6662675,54	610789,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,46	
4	6662686,31	610765,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,80	

Jessheim 6.12.95
048.95H/EP

GJERDRUM KOMMUNE

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

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

Planen er datert 6.12.95.
Bestemmelsene er datert 6.12.95.

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 24.04.96

_____
ordfører

****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

2 FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B7 OG B8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 LANDBRUKSOMRÅDER (L1 OG L2)

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

5 SPESIALOMRÅDER

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

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

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

7 FELLESOMRÅDER

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

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

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Himfjellvegen 45, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 903 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_3 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 903 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 903 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Masterplan del II **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202202
Navn	Detaljregulering for Åmotskogen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	903
Etablert dato	09.05.1996	Historisk oppgitt areal	903,4
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/237
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/237
Endre egenskaper Annen forretningstype	07.12.2010 07.12.2010	 Sentralpunkt flyttet		54/237
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.05.1996			54/14 (-903,4), 54/237 (903,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6662678.5	610766.8		Ja	903	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ØIVIND F031067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HIMFJELLVEGEN 45 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
ANDERSEN TORILL F050168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HIMFJELLVEGEN 45 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Himfjellvegen 45 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6927254		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	02.04.1998
2	6927920		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.09.1998

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Gjerdrum kommune: Grunneiendom 3230-54/237

Norkart
Utskriftsdato: 11.09.2025 10:39

1: Bygning 6927254: Enebolig (111), Tatt i bruk 02.04.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.04.1997	05.05.1997
Igangsettingstillatelse	05.05.1997	04.06.1997
Tatt i bruk	02.04.1998	23.04.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Himfjellvegen 45	H0101	54/237	196	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	93	0	93	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0

2: Bygning 6927920: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.09.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.1998	07.07.1998
Igangsettingstillatelse	03.06.1998	04.08.1998

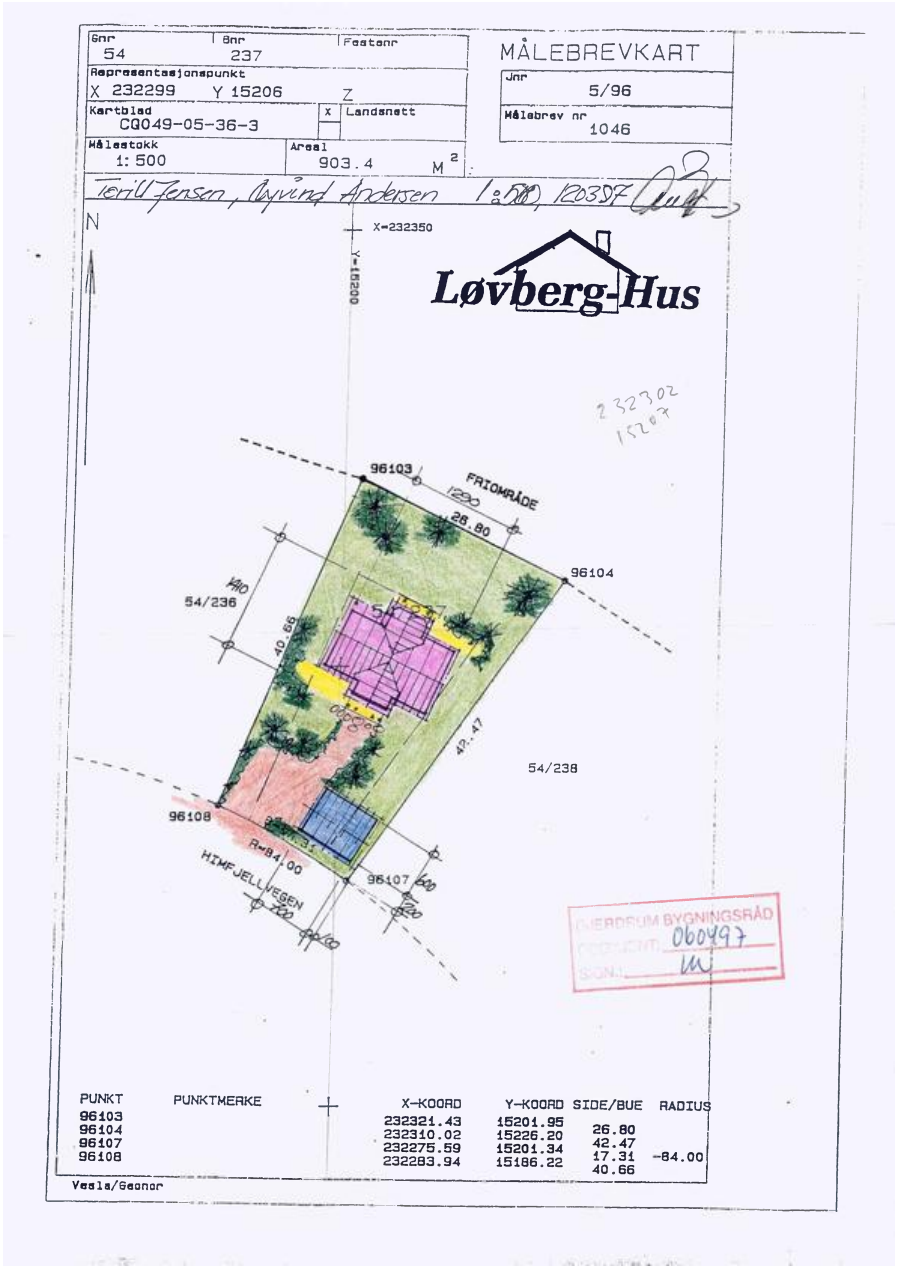
Tatt i bruk	01.09.1998	04.08.1998

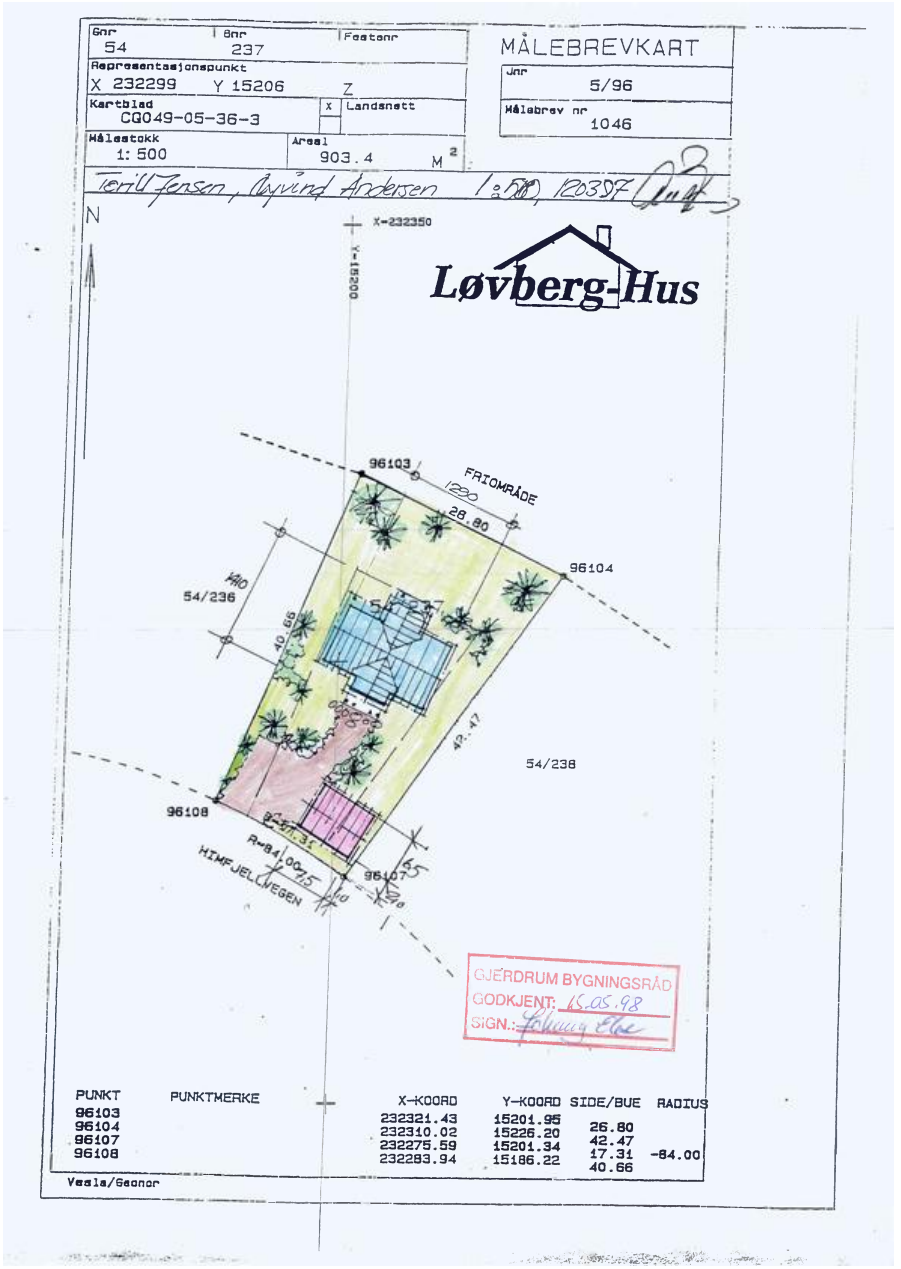
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Himfjellvegen 45	-	54/237	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

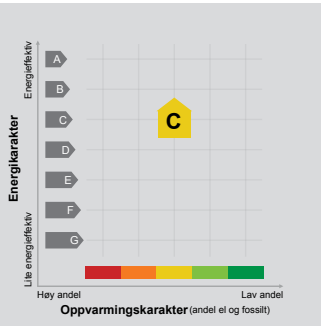

Gnr 54
Bnr 237
Festenr
MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt
X 232299 Y 15206 Z
Kartblad CQ049-05-36-3
x Landsnett
Jnr 5/96
Målebrev nr 1046
Målestokk 1:500
Areal 903.4 M²
Tonill Jensen, Asvind Andersen 1:500, 120357
N
X=232350
Y=15200
Løvberg-Hus
232302
15207
96103
FRIOMRÅDE
1200
28.80
96104
HAD
54/236
40.66
42.47
54/238
96108
R=84.00
HIMFJELLVEGEN
96107
AVERØSUM BYGNINGSRÅD
MOTTATT 060497
SIGN.
PUNKT PUNKTMERKE X-KOORD Y-KOORD SIDE/BUE RADIUS
96103 232321.43 15201.95
96104 232310.02 15226.20 26.80
96107 232275.59 15201.34 42.47
96108 232283.94 15186.22 17.31 -84.00
40.66
Veals/Geanor


Gnr 54
Bnr 237
Festenr
MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt
X 232299 Y 15206 Z
Kartblad CQ049-05-36-3
X Landsnett
Jnr 5/96
Målebrev nr 1046
Målestokk 1: 500
Areal 903.4 M²
Terje Jensen, Øyvind Andersen 1:500, 120397
N
X-232350
Løvberg-Hus
96103
FRIOMRÅDE
1220
28.80
96104
H40
54/236
40.66
42.47
54/238
96108
R=84.00
R=5.31
96107
HIMFJELLVEGEN
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 15.05.98
SIGN.:
PUNKT PUNKTMERKE X-KOORD Y-KOORD SIDE/BUE RADIUS
96103 232321.43 15201.95
96104 232310.02 15226.20 26.80
96107 232275.59 15201.34 42.47
96108 232283.94 15186.22 17.31 -84.00
40.66
Veala/Gaonar

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Himfjellvegen 45
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6927254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164143
Dato	04.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

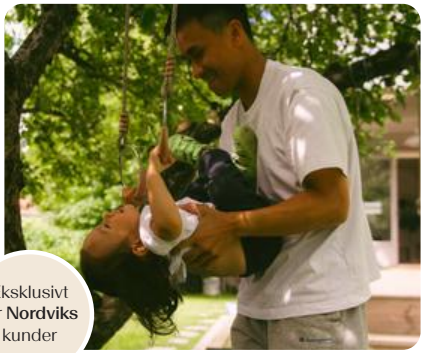
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0311/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Himfjellvegen 45 2022 GJERDRUM

Betegnelse: Gnr 54, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Gjerdrum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no