

Kirkebyvegen 4



Velkommen til

Kirkebyvegen 4



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Ask

Sjarmerende enebolig med vinterhage, solrik terrasse, idyllisk hage, 2 stuer, og romslig garasje!

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
BRA-i	260 kvm
Totalt BRA	305 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1990
Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kirkebyvegen 4 er en hyggelig enebolig med mye sjarm over tre plan, der det moderne og klassiske kombineres i en delikat miks. Her bor man i et barnevennlig område, rett ved idrettspark og skoler! En idyllisk hage, med en terrasse på hele 21 kvm og en vinterhage som kan nytes sommer og vinter. På eiendommen er det også en romslig garasje.

Kort fortalt:

- Sjarmerende enebolig over tre plan.
- Romslig garasje.
- Terrasse på 21 kvm og en vinterhage.
- Barnevennlig og landlige omgivelser.
- Fantastisk hage med stor gressplen.
- Koselig kjøkken med god skapplass.
- To store stuer.
- Noe moderniseringsbehov

Arealer og innhold

BRA-i:	260 kvm
BRA-e:	33 kvm
BRA-b:	12 kvm
Totalt BRA:	305 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.

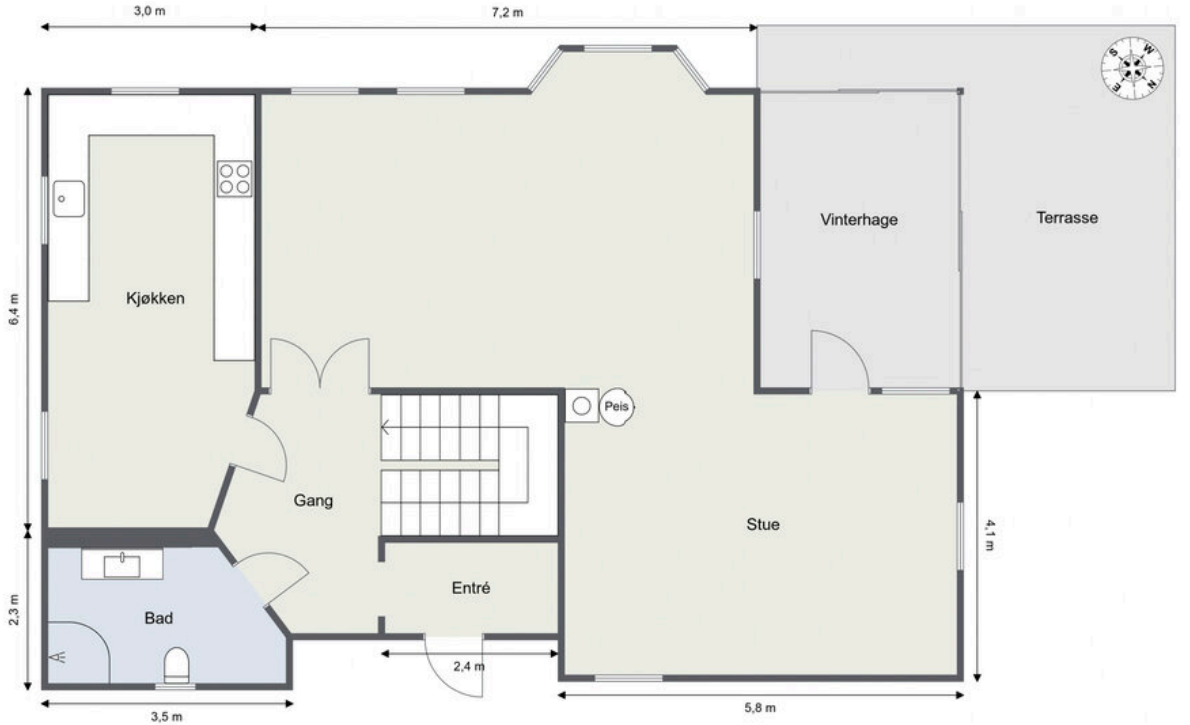
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
BRA-e: 33 kvm. Garasje
BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.

DALBECK TAKST

Kirkebyvegen 4

1. Etasje



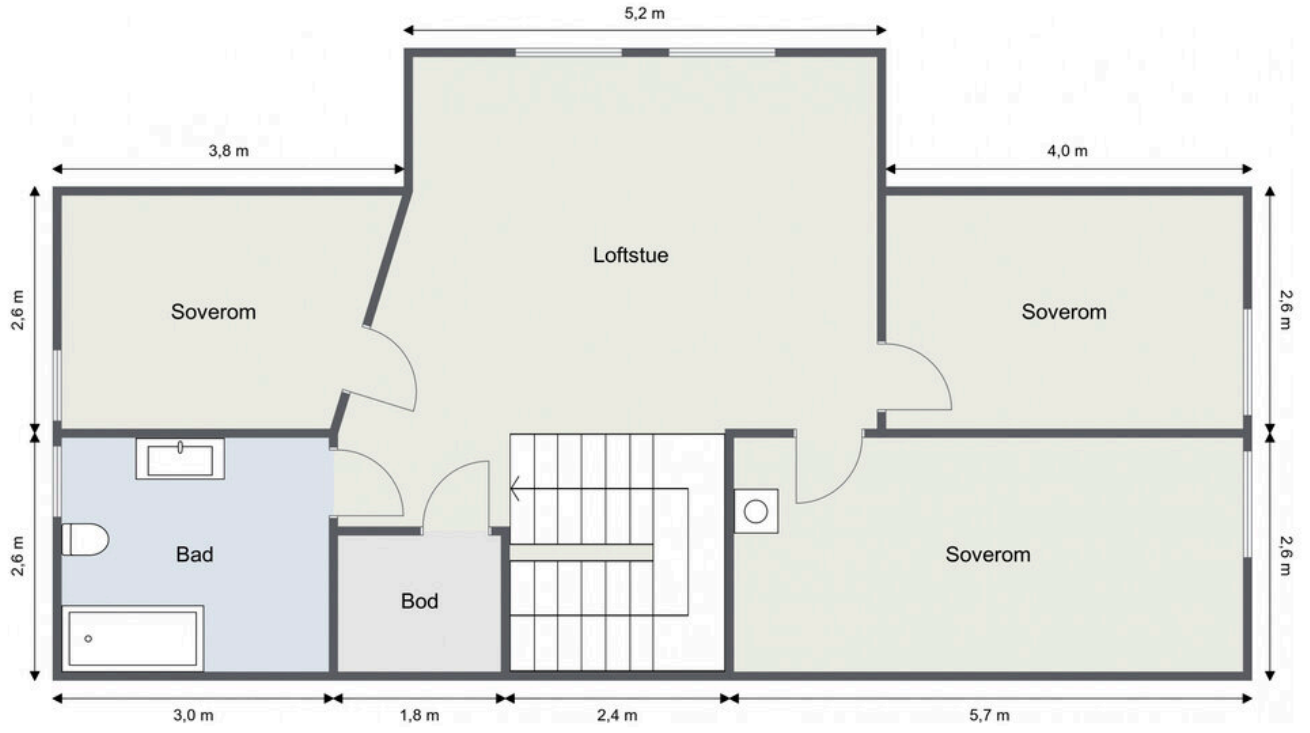
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Kirkebyvegen 4

2. Etasje



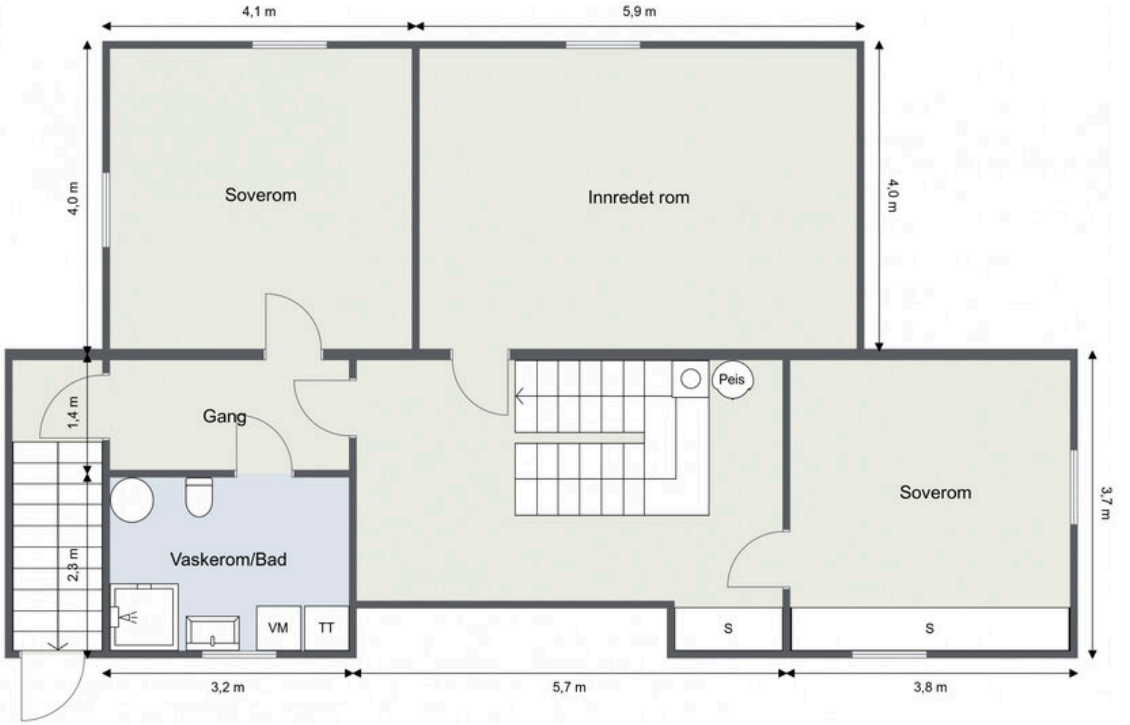
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Kirkebyvegen 4

Kjeller



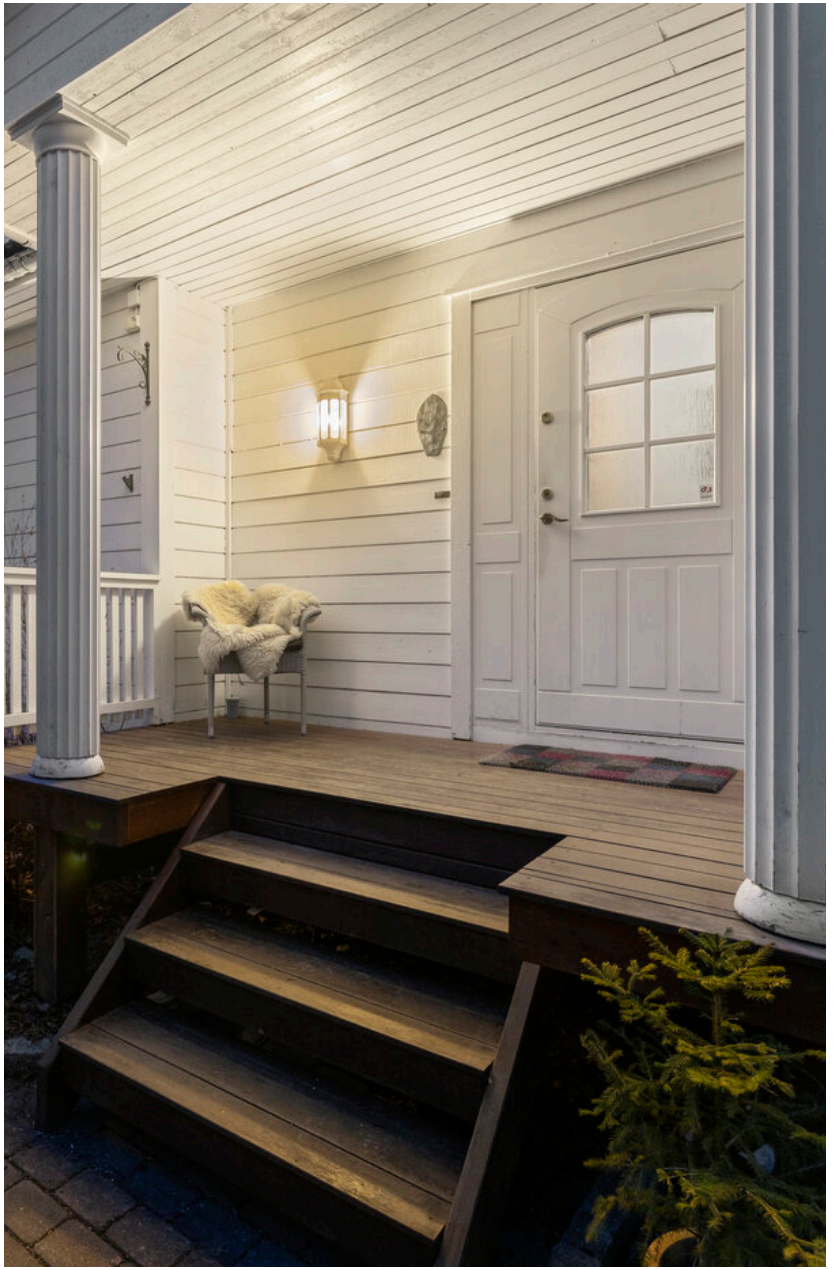
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.










1A





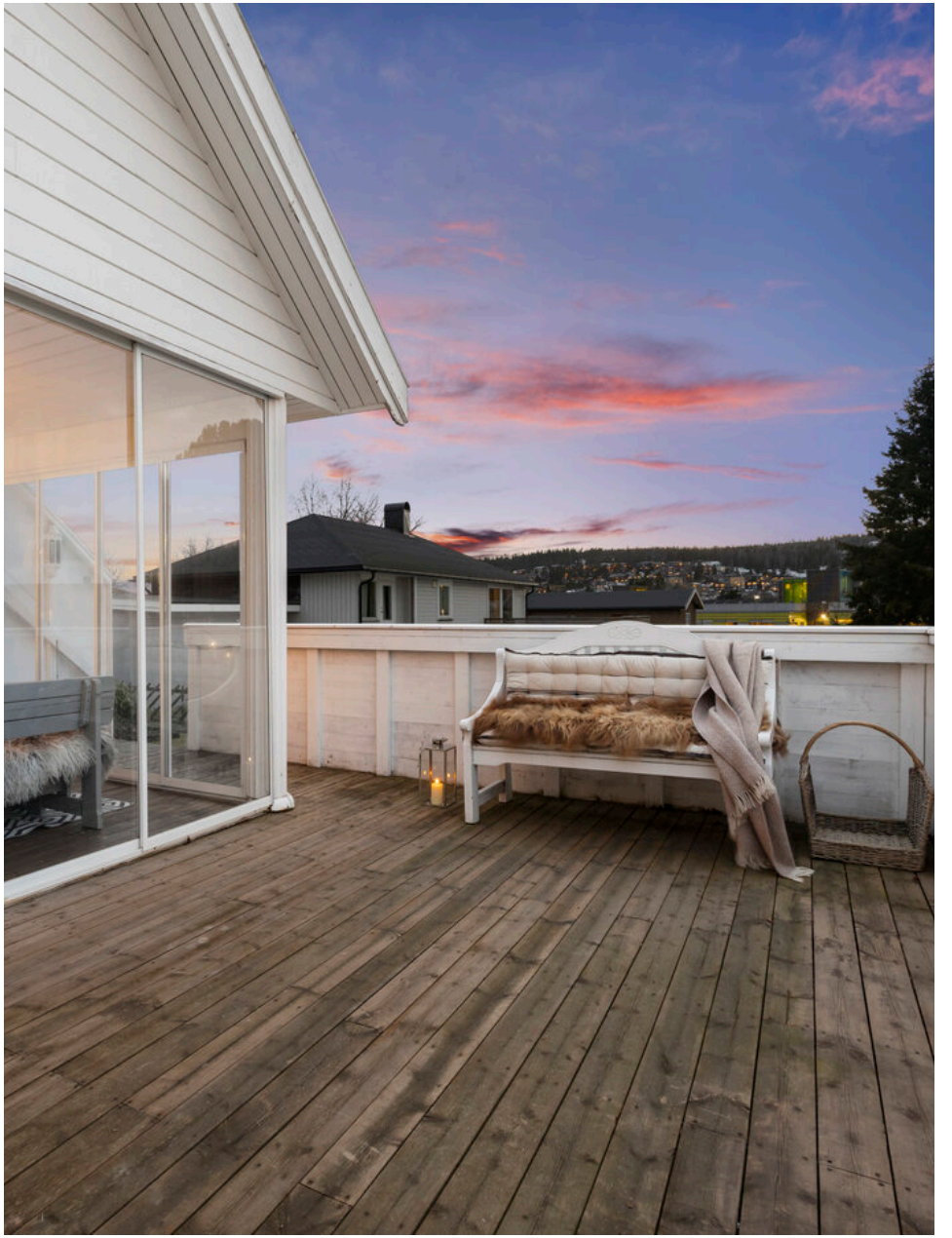








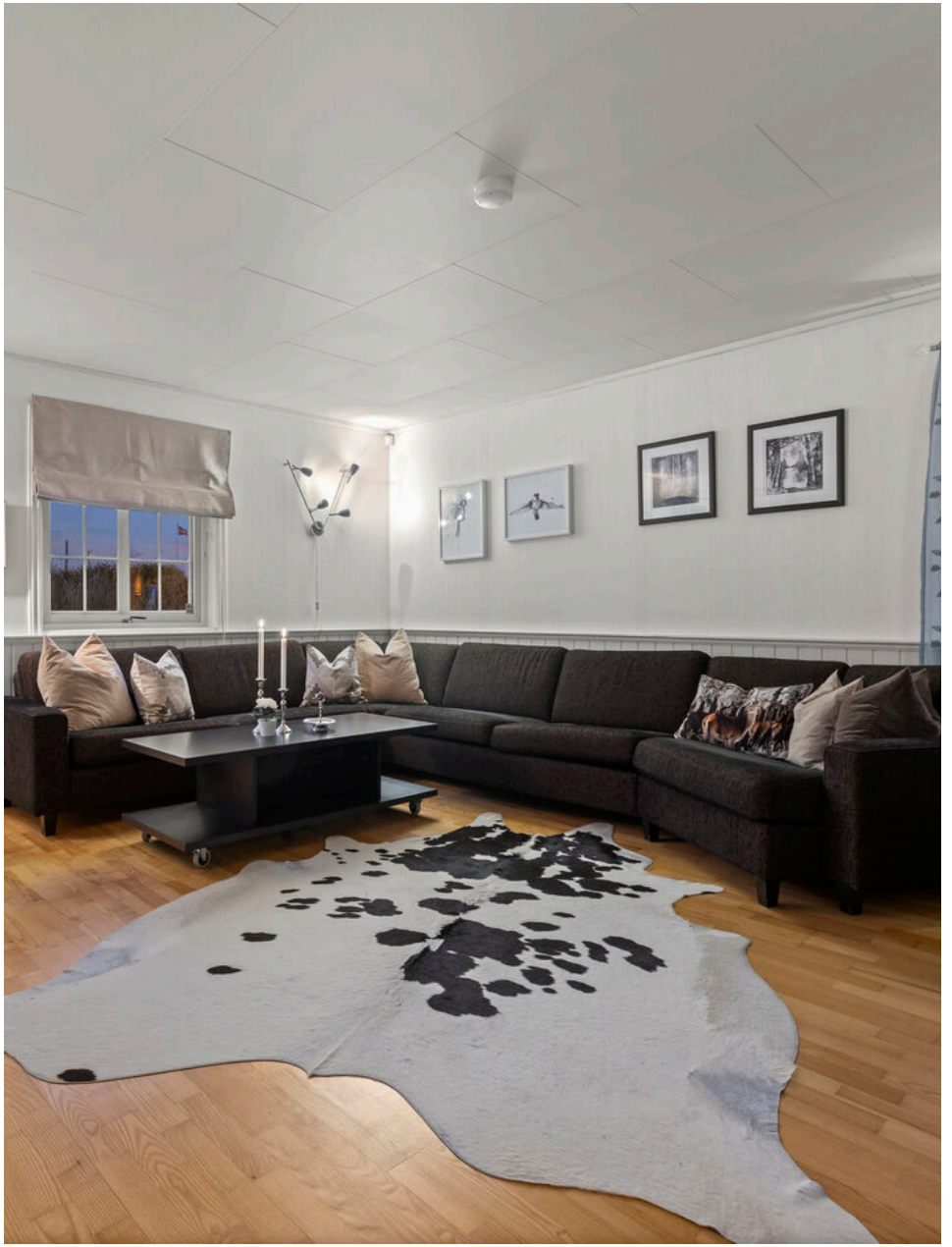





family




family



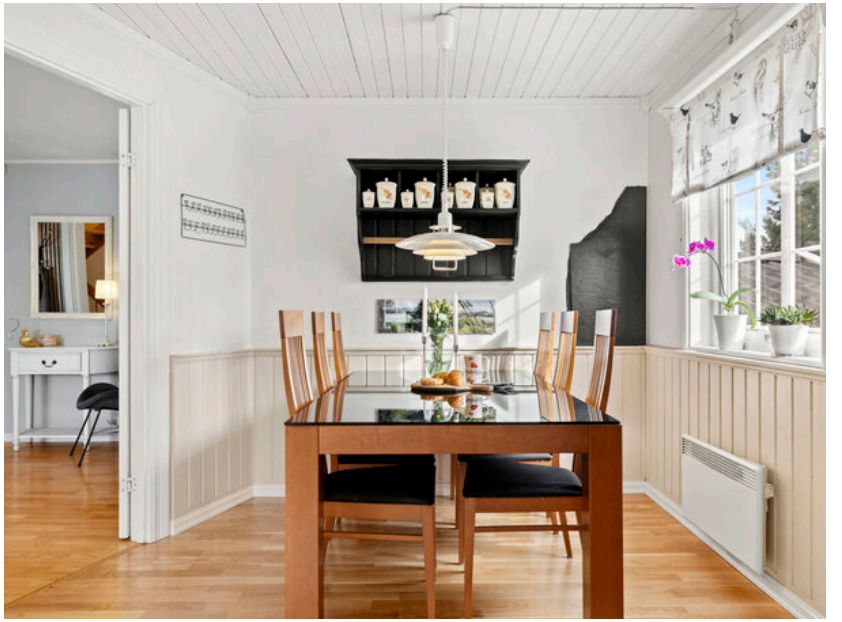












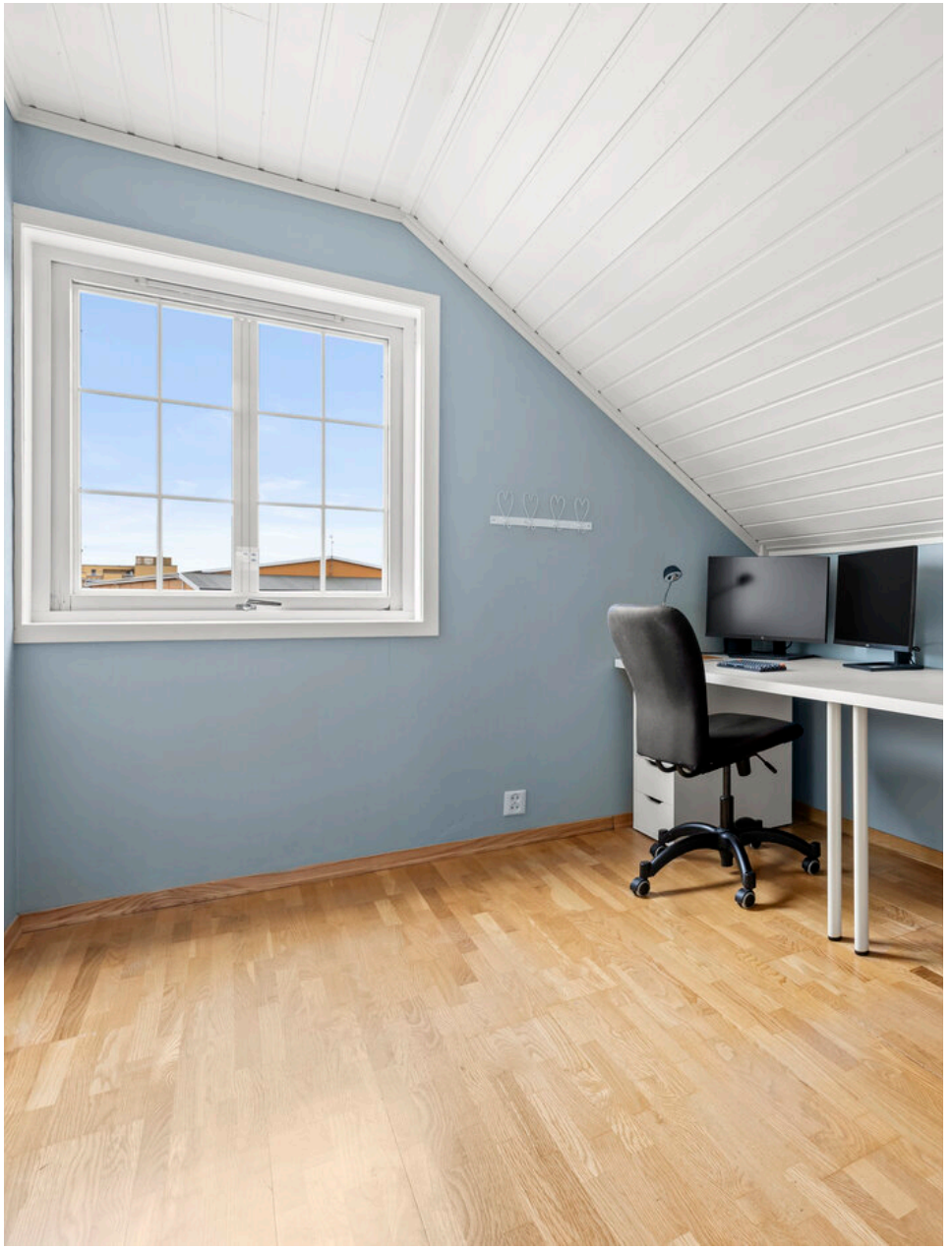




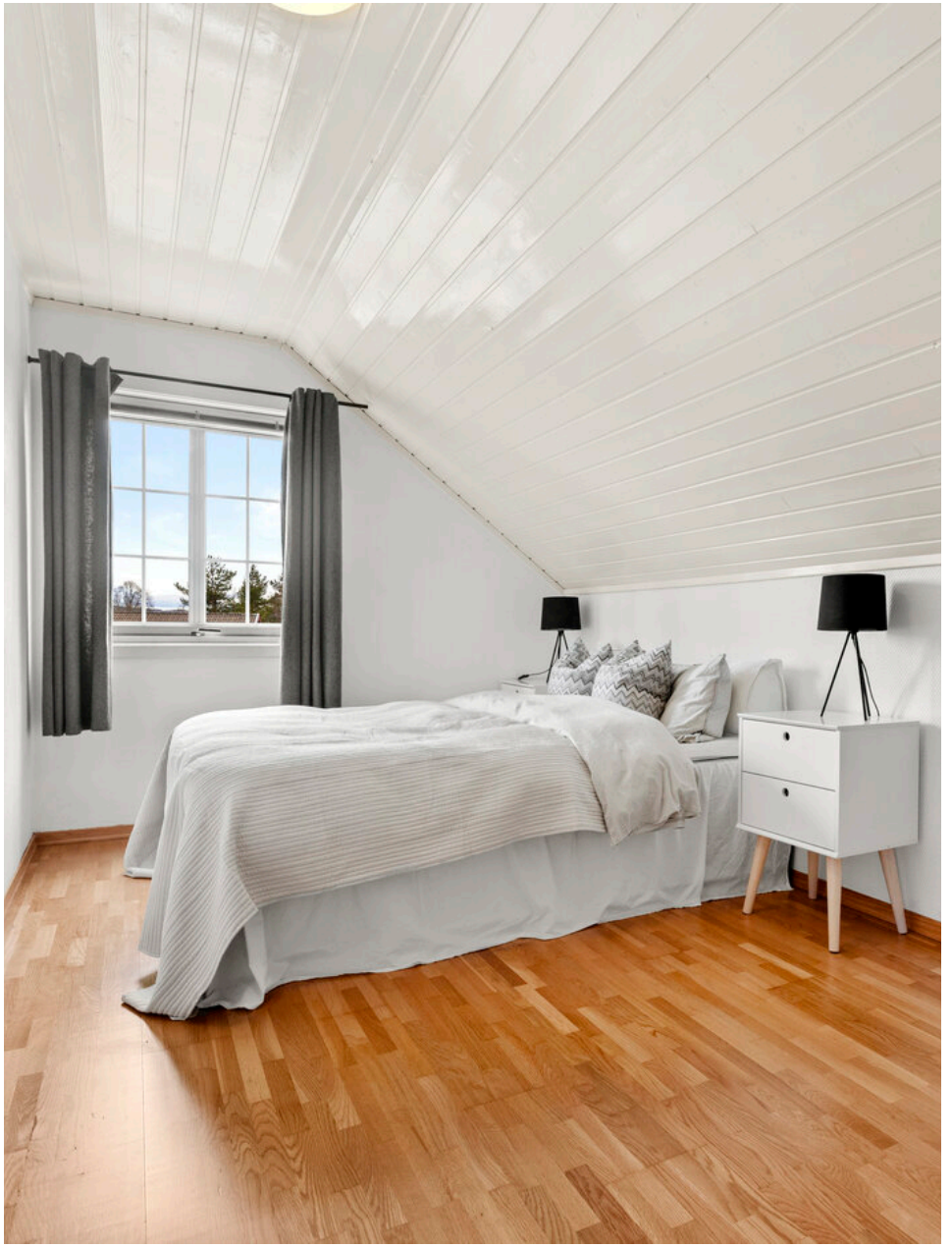


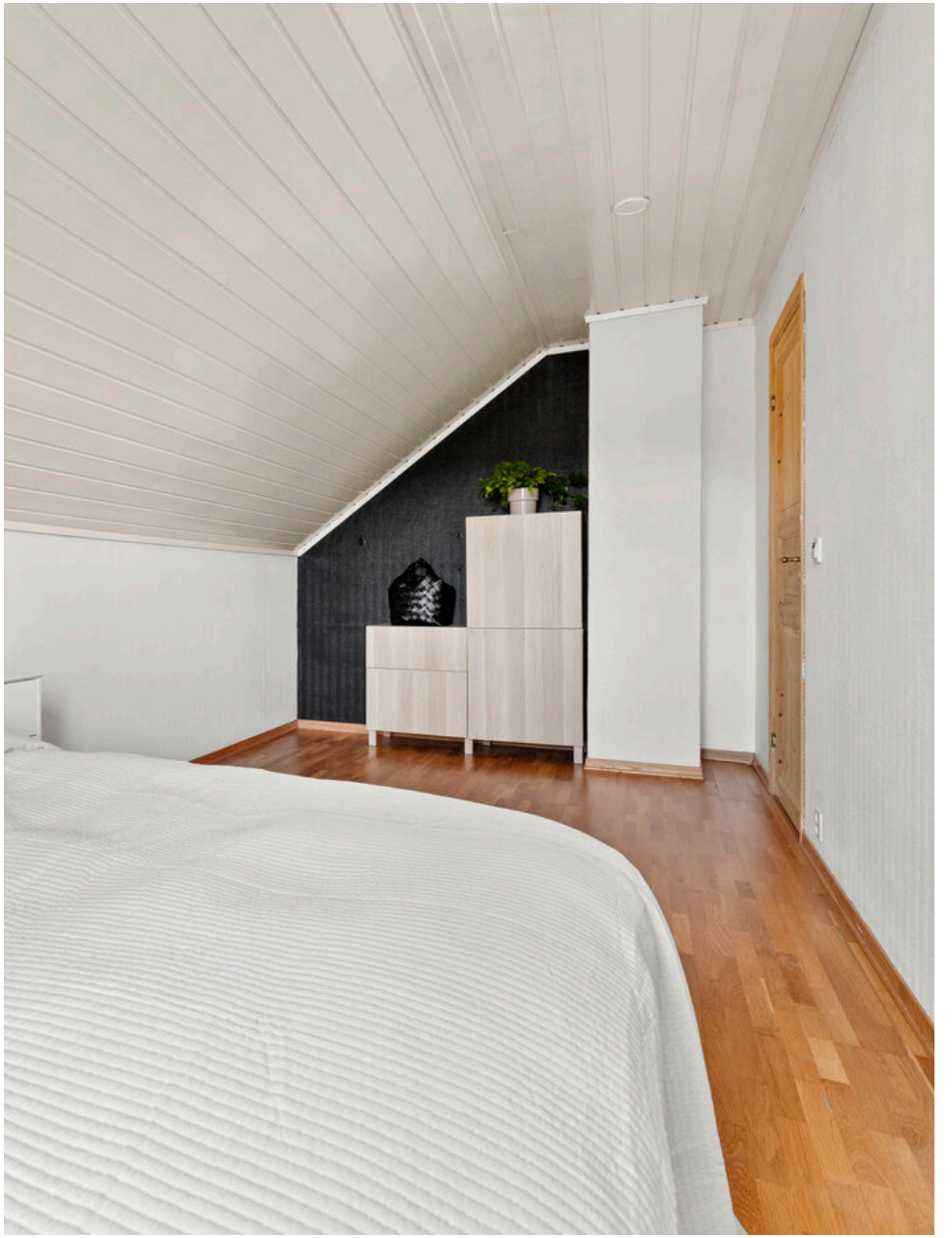
















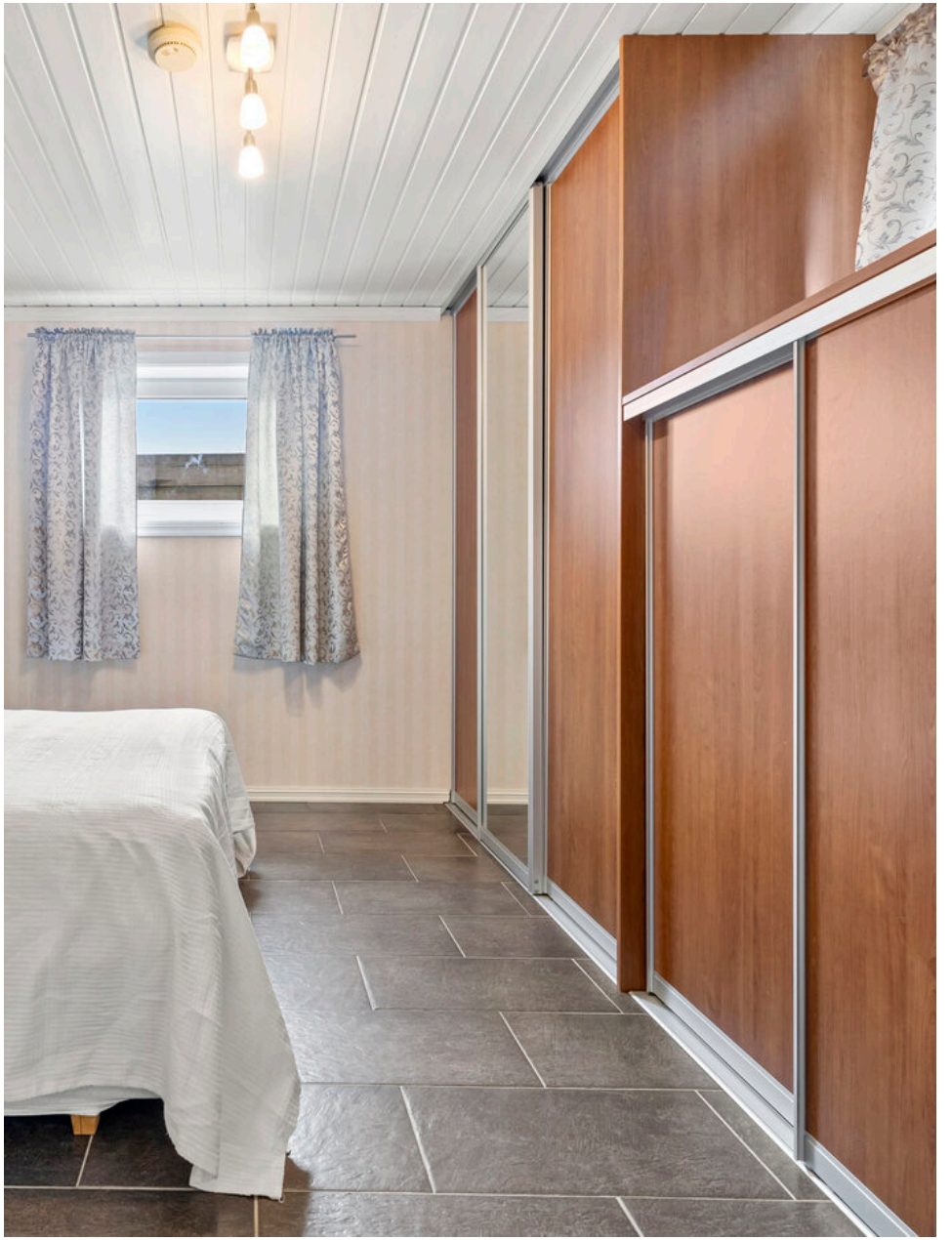













SIEMENS











Informasjon

Kirkebyvegen 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0077/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kirkebyvegen 4, 2022 GJERDRUM
Gnr 42, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Gjerdrum kommune

Selgere
May Anita Sundby
Skule Stølan

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 260 kvm
BRA-e: 33 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 305 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
BRA-e: 33 kvm. Garasje

BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.

Solforhold

Gode solforhold.

Innhold

Kjeller: Trapperom, 3 rom som er innredet, Gang, Trapp, Vaskerom/Bad
1.Etasje: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue
2.Etasje: Loftstue, Bod, Bad, 3 Soverom

Standard

Vindfang
Velkommen inn i et sjarmerende familiehjem, med en fin miks av klassisk og moderne. Det er lagt fliser i entréen og overflatene er malt i duse og tidsriktige farger. Ytterdøren har belysning og ringeklokke, og vel inne passer det fint å innrede med knagger og hyller. Fra entréen kommer man videre inn til en romslig gang/trapperom.

Kjøkken
Kjøkkenet er stilfullt innredet med profilerte fronter, en slitesterk laminatbenkeplate, nedfelt oppvaskkum og et praktisk ettgreps blandebatteri. Det er godt med både skap- og benkeplass, og den funksjonelle U-formen gir en effektiv arbeidsflyt.

Kjøkkenet, som ble overflatebehandlet i 2006, er utstyrt med frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. To store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og trivelig atmosfære.

Stue
Boligen har to romslige og lyse stuer, en i første og en i andre etasje, som gir gode muligheter for ulike aktiviteter og samvær. Stuen i hovedetasjen har en koselig peis som skaper en varm og innbydende atmosfære, perfekt for både avslapning og hygge. Begge stuer gir gode møbleringsmuligheter og kan lett tilpasses ulike behov, enten du ønsker en mer formell stue eller et avslappende familieområde.

Store klassiske vinduer slipper inn godt med dagslys. Det er også en romslig spisestue i første etasje. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Peisen og varmepumpen sørger for at man får det lunt og godt i spisestuen.

Fra stuen er det direkte utgang til en lys og trivelig vinterhage, samt en stor terrasse på hele 21 kvm. Dette gir et flott uterom for avslapning og sosialt samvær, perfekt for å nyte både sommer og vinter i komfortable omgivelser.

Bad/wc
Badet i første etasje ble oppusset i 2011 og fremstår som moderne og funksjonelt. Boligen har totalt to bad og et vaskerom, og det er elektrisk gulvvarme både på badet i første etasje og i vaskerommet. Badet i første etasje er innredet med servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Det er også dusjkabinett og vegghengt toalett. Veggene er flislagt, og taket er dekket med panel.

Badet i 2. etasje har servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri, i tillegg til badekar og gulvstående toalett. Veggene er malt med glassfiberstrie, og taket er kledd med panel.

Soverom
Boligen har tre soverom, hvor alle soverommene er plassert i andre etasje. I tillegg er det to rom i kjelleren som selger har brukt som soverom. Ett av soverommene har også elektrisk gulvvarme. Soverommene er romslige og gir gode muligheter for både garderobeløsninger og plass til skrivebord, dersom ønskelig. Hele fem rom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

Parkering

Parkering i garasje og i egen innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

Innredet to soverom i kjeller 2008
Installert vedovn i 1. etasje 2009
Skiftet varmtvannstank og satt inn toalett på vaskerom 2010
Totalrenovering bad 1. etasje 2011
Ny baderomsinnredning og toalett bad 2. etasje 2012
Ny garasjeport 2012
Installert varmepumpe 2014
Nytt rekkverk og levegg terrasse 2021-2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. juni 2008.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Veto Rør as, 2011 Totalrenovering bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Veto Rør as, 2011.

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? - Ja, både faglært og ufaglært. Garasjeport 2012, Portservice AS Montert vedovn stue, 2009 Nytt rekkverk og levegg terrasse, 2021-2023.

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, soverom kjeller.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Bad 1. etg, sprekk i gulvflis Vaskerom kjeller, ødelagte fuger og sprekte fliser gulv.

Bad 1. etg, sprekk i gulvflis Vaskerom kjeller, ødelagte fuger og sprekte fliser gulv - Ja. Sprekker i grunnmur nordlig hjørne.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? - Skade bad 2. etg 2012 Vannskade gulv kjøkken 2023.

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? - Eierskifterapport 2025, Dalbeck takst.

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? - Tinglyst veirett 12.09.1988.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? - Nei, finnes ikke.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? - Ja, dårlig fundament under terrasse.

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

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak med ark oppført i trekonstruksjon tekket med takstein. Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, 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.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
-Drenering: TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.

- Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av stedvis oppsprukket kledning, malingsavflassing og manglende lufting av kledningen.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av råteskader i vindskier/toppbord.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av malingsavflassing og slitasje.

- Kjeller Veggenes og himlingens overflater: TG2 settes på grunn av slitasje i overflater og løsnet panel samt skjevheter i vegg på soverom.

- Kjeller Gulvets overflate: Kjeller Gulvets overflate

- Vaskerom/Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater.

- Bad - 1.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på grunn av to sprukne flis samt ikke tilfredsstillende fall.

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

- Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Kjøkken: TG2 settes på grunn av enkelte småskader, slitasje og mindre fuktskader på fronter og benkeplate.

- Andre rom: TG2 settes på grunn av stedvis slitasje/småskader utover normal bruksslitasje.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende elkobling.

- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk på våtrom.

- Garasje -uthus: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og misfarging på loftet, som indikerer mangelfull ventilasjon samt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:

- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 settes på grunn av stedvise riss/mindre sprekker og puss/malingsavflassing i grunnmuren. TG3 settes på grunn av setningsskader på boligens nordlige hjørne. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.

- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av enkelte vinduer med slitasje, harde vridere og behov for justering. TG3 settes på grunn av vinduer i 2.etasje som må skiftes etter fuktinntrengning og tegn på råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000,-.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk ved inngangsparti og utvendige trapper. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000,-.

- Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG3 settes på grunn av konstatert høye fuktverdier/vått treverk i utlektet vegg mot grunn. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.

- Vaskerom/Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk. TG3 settes på grunn av omfang av bom/hulrom, løse og sprukne flis. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

- Vaskerom/Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

- Bad - 2.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på grunn av misfarging og løse skjøter. TG3 settes på grunn av motfall. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000,-.

- Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av at tettesjiktet er konstatert å ikke være tett. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000,-.

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

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin følger med. Kjøleskapene, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Mosaikk-knagger på bad 1. etasje

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

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av peis, varmepumpe, og øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømforbruk i 2024 på 22 270 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 769,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 22 769,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon og feiegebyr.
Det ble fakturert kr 17 838,- i kommunale gebyrer på eiendommen i 2024.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 476,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 10 884,- pr år.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 834 323,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 337 291,- 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

Storebrand
Polisenr: 3624960

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd fra GlobalConnect, med kostnad på 10 884,- per år.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 778 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Brosteinsbelagt inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen i Kirkebyvegen ligger i landlige omgivelser, og likevel i umiddelbar nærhet til Ask sentrum. Det er hyggelig bygdesenter med butikker og gode spisesteder i område. Det finnes også mange turmuligheter og på sommerstid er det bademuligheter i flere idylliske vann. Eiendommen har nærhet til det man trenger i hverdagen som butikker, fritid/idrett, skoler, barnehager og ikke minst bussholdeplass.

Det er ca. 25 minutter med bil til Oslo sentrum, 10 minutter til Skedsmokorset, 15 minutter til Lillestrøm og 20 minutter til Gardermoen. Dette er en av grunnene til at Gjerdrum opplever stor tilflytting av folk som enten arbeider i Oslo eller på Gardermoen. Det er praktisk og sentralt å bo her. Gjerdrum er blitt et trendy og svært ettertraktet område de siste årene. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ask som ligger få minutters gange fra boligen. Det tar knapt 10 minutter med bil eller buss til Kløfta jernbanestasjon hvor det finnes pendlerparkering.

Gjerdrum har et rikt og aktivt kulturliv, og på Ask finner du kulturskolen med tilbud om undervisning i dans, teater, visuell kunst, sang og musikk. Kulturhuset, som ble bygd på dugnad av lokalbefolkningen, ligger rett i nærheten og ønsker deg velkommen til forestillinger, festivaler, dans, konserter, bibliotek, biljard og utstillinger.

Ask har et bredt butikktilbud med flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, spisesteder og hyggelige nisjebutikker som interiørbutikken Hanne på Landet.

For den sportslige har Ask mye å by på. Idrettshallen er lokalisert i sentrum av Ask, like ved ungdomsskolen, og huser blant annet klatrevegg, samt innendørs skytebane. Gjerdrum har også tilgang til flotte turområder innover i Romeriksåsen.

Her finnes flere idylliske badevann, blant annet den populære Lysdammen, og flere oppmerkede løyper hvor den vakre naturen kan nytes.

Om vinteren er det et langstrakt løypenett som strekker seg innover i Romeriksåsen og byr på god rekreasjon, samt flere, koselige turisthytter som tilbyr servering i helgene. Kniplia Skisenter har alpinbakke, snowboardpark, akebakke og oppvarmet varmestue. Det er kort vei til Gjerdrum golfklubb med fullverdig 9-hulls bane som anses som en av Norges flotteste.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Ekstra, nærmeste butikk er ca. 4 minutters gange fra boligen. Ask sentrum har også et godt og variert servicetilbud med bl.a. kulturhus, idrettshall og butikker m.m. Det er kort vei til Kløfta med Romerikssenteret, samt Jessheim, Lillestrøm og Strømmen, hvorav sistnevnte har landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 90.06.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

I byggemeldte tegninger av kjelleretasjen er det ikke påført rombetegnelser. Selger har innredet to rom som soverom i kjelleretasjen, men det fremkommer ikke av informasjon tilsendt fra kommunen at dette er godkjent for varig opphold. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

I 2. etasje er det gjort følgende endringer fra byggemeldte tegninger: Der det opprinnelig var et stort bad har rommet blitt delt, og ene delen er fortsatt bad, mens andre delen er et soverom. To opprinnelige soverom er revet og dannet et stort rom der det nå er loftsstue. Deler av gangen er bygget om til bod.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, tjenesteyting nåværende, idrettsanlegg nåværende, park fremtidig og sentrumsformål nåværende. I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og nærliggende områder er regulert til samme formål, parkeringsplass, idrettsanlegg, bolig/forretning/kontor.

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:

3230/42/100:
10.04.1990 - Dokumentnr: 103332 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt 19/10 89. Areal 785,5m2.

13.02.2025 - Dokumentnr: 173808 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.08.1988 - Dokumentnr: 106811 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 698942 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0234 Gnr:42 Bnr:100

01.01.2024 - Dokumentnr: 189169 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:42 Bnr:100

28.09.1988 - Dokumentnr: 105868 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:37

28.09.1988 - Dokumentnr: 108568 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 42/17 i Gjerdrum kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 117 740,- 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 8. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkebyvegen 4

Kirkebyvegen 4

Nabolaget Ask - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km
Veståsen skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	**4 min** 2.9 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl... 290 elever, 12 klasser	**3 min** 0.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**18 min** 14.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**19 min** 14.6 km

Offentlig transport

Gjerdrum ungdomsskole Linje 400, 400E, 405	**2 min** 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	**9 min** 7.4 km
Oslo Gardermoen	**20 min**

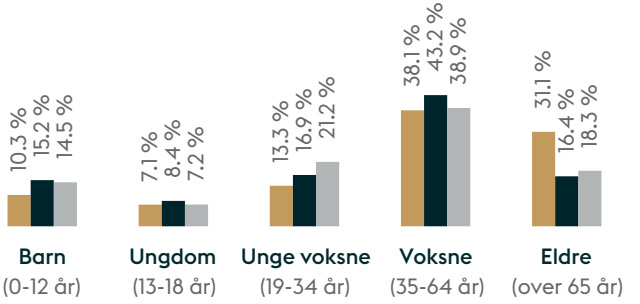
Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	**3 min** 0.2 km
Espira Brådalsfjellet barnehag... 113 barn	**17 min** 1.3 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	**3 min** 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Ask	**5 min**
Coop Extra Gjerdrum	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ask	1 686	920
Gjerdrum kommune	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gjerdrum Idrettspark	3 min
Gjerdrumshallen	4 min
Gjerdrum Fysioterapi og Trenin...	3 min
SPREK Gjerdrum	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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™

Kirkebyvegen 4
2022 Gjerdrum



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 10/02/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:42, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Skule Stølan og May Anita Sundby
Tomt:	778 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1990
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.02.2025
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. Frittstående garasje. Brosteinsbelagt inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak med ark oppført i trekonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, 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: Laminat på ett soverom og innredet rom i kjelleren. Fliser i entré, bad i 1.etasje og øvrige rom i kjelleren. Belegg på bad i 2.etasje. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad i 1.etasje. Kombinasjon av strie, tapet og panel i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av panel og tak-ess plater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken i 2006 og bad i 1.etasje fra 2011. Innredet ett rom benyttet som soverom i 2006 og innredet rom benyttet som kjellerstue og soverom i kjelleren i 2008.

©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
Kjeller	94				94	
1.Etasje	98		12	21	98	12
2.Etasje	68				66	2
SUM BYGNING	260		12	21	258	14
SUM BRA	272					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:
Kjeller: Trapperom, Innredet rom, 2 Soverom, Gang, Trapp, Vaskerom/Bad
1.Etasje: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue
2.Etasje: Loftstue, Bod, Bad, 3 Soverom

BRA-e:
Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etasje og trapperom, vaskerom og ett soverom i kjeller. Peisovn i stue og under trapp i kjelleren. Luft til luft varmepumpe i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

10/02/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres setningsskader i form av sprekker og forskyvning i grunnmuren på boligens nordlige hjørne (stue/soverom). Årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må forventes.

Det registreres generelt flere riss/mindre sprekker og puss/malingsavflassing i grunnmuren. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på periodisk vedlikehold.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise riss/mindre sprekker og puss/malingsavflassing i grunnmuren.
TG3 settes på grunn av setningsskader på boligens nordlige hjørne.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:
Drenering fra byggeår. Det er på befaringsdagen vist tegn på svik i utvendig fuktsikring. Drenering må ses i sammenheng med punkt 9.1.3 for fuktmålinger i kjeller.

Det registreres at knatteplast mot bolig ikke er festet med topplist og dette anbefales etablert for å hindre at vann renner inn på baksiden av plasten.

Terreng:
Begrenset mulighet for å kontrollere fall fra grunnmuren grunnet snø på befaringsdagen. Der det er mulig å inspisere fremstod fallet generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper i forbindelse med bed inntil grunnmur.

Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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.

Det registreres stedvis oppsprukket kledning og malingavflassing, antatt på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis oppsprukket kledning, malingsavflassing og manglende lufting av kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 1989.

Det registreres to vinduer på soverom i 2.etasje med høy slitasje/tegn på råteskader etter fuktinntrengning. Det er på befaringsdagen påvist forhøyde fuktverdier på innsiden av vinduene. Utskiftning må forventes.

Øvrige vinduer ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte vinduer med slitasje, harde vridere og behov for noe justering.

Merknader: TG2 settes på grunn av enkelte vinduer med slitasje, harde vridere og behov for justering.
TG3 settes på grunn av vinduer i 2.etasje som må skiftes etter fuktinntrengning og tegn på råteskader.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Det registreres dog vindskier og toppbord med råteskader der utbedring/utskiftninger må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av råteskader i vindskier/toppbord.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Vurdering baseres på alder grunnet snødekt tak på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag fremstår hovedsakelig med malingsavflassinger og slitasje dog med normal funksjon, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av malingsavflassing og slitasje.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

www.bmtf.no

Lukket loftsrom over himling ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Nordvestvendt terrasse på ca 21m2 med tilkomst fra hage og innglasset vinterhage på ca 12m2.

Terrassen er dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for inspeksjon av overflater på terrasse.

Det er ikke etablert rekkverk ved inngangsparti eller utvendige trapper. På grunn av sikkerhet/fare for fall må dette etableres i henhold til teknisk forskrift.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk ved inngangsparti og utvendige trapper.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue og under trapp i kjeller. Ildsteder og pipe fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Pipeløpet ble ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i 1. og 2.etasje. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom.

Etasjeskillere ble målt med laser og det ble ikke funnet nevneverdige avvik. Målinger ble gjort i stue/gang i 1.etasje og loftstue/soverom i 2.etasje. Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjeller med utlektet vegger. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog tapet som er løsnet i skjøter og panel på innredet rom har stedvis løsnet fra stendere. Mindre utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

På soverom med tilkomst fra trapperom har veggen en tydelig kul rundt/under vindu. Det antas at dette kommer fra setninger/forflytning i grunnmuren (se punkt 1.1). Konsekvens av dette kan føre til videre forflytning. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å konstatere omfang og tiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje i overflater og løsnet panel samt skjevheter i vegg på soverom.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

www.bmtf.no

Det kunne ikke påvises avvik eller svekkelser med den synlige delen av gulvet på befaringsdagen. Det registreres dog enkelte fliser med bom/hulrom og tegn til løsnet flis.

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 stedvis bom/hulrom og løsnet flis.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det er funnet forhøyede fuktverdier og vått treverk på begge soverom i kjeller. Målinger utført i inspeksjonsluke og i vegg inne i garderobeskap. Det antas at fuktverdiene i yttervegg kan ha en sammenheng med svikt i utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket da det ikke var normalt med fuktsperre mot grunn. Det anbefales å la grunnmuren stå fritt og sørge for varme og god ventilering i rommene.

Merknader: TG3 settes på grunn av konstatert høye fuktverdier/vått treverk i utlektet vegg mot grunn.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom/Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, med naturlig aldersslitasje.

Selv om panelet fremstår i normal stand bør overflatene i våtsoner være dekket med fuktbestandige materialer. Konsekvens av trepanel på våtrom er at det er fare for fuktskader over tid.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer. Dusjkabinett, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår med høy slitasje. Det registreres stedvis bom/hulrom under der fliser og løse flis samt flere sprukne flis.

Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm. For lite fall på gulv kan føre til vannansamlinger utenfor dusjsonen samt treg avrenning ned til sluk og mulig behov for å hjelpe vann til sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk.
TG3 settes på grunn av omfang av bom/hulrom, løse og sprukne flis.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet antas er utført uten tettesjikt/membran. Det er ikke synlige rør eller slukmansjett og rommet kan ikke forventes å være tett. Det må etableres membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Det ble utført fuktsøk i underkant av panel, ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

10.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

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 nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer/skap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres noe løsnet fugemasse på toalettkasse. Ikke behov for strakstiltak.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres to sprukne flis ved dusjkabinett. Ikke behov for strakstiltak. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 15mm fra dør og anses ikke som tilfredsstillende etter byggteknisk forskrift.

Merknader: TG2 settes på grunn av to sprukne flis samt ikke tilfredsstillende fall.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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 ble ikke utført hulltaking for fuktsøk ettersom dusjsonen er mot yttervegg.

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

10.3 Bad - 2.Etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt glassfiberstrie på vegger og panel i tak. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog enkelte pløser, åpne skruehull og slitasje på overflatene.

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

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

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv. Overflatene fremstår med stedvis misfarging og løsnede skjøter. Det registreres motfall på gulv der sluket er ca 10mm høyere enn ved dør og det vil være fare for at vann ikke renner til sluk. Det er dog etablert en oppkant ved terskel.

Merknader: TG2 settes på grunn av misfarging og løse skjøter.
TG3 settes på grunn av motfall.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegget fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det registreres løsnede skjøter og belegget er konstatert å ikke lenger være tett. Det registreres også ufagmessige rørgjennomføringer uten noen form for tetting og store åpninger i vegg.

Det ble utført fuktsøk flere steder i løse skjøter. Ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader: TG3 settes på grunn av at tettesjiktet er konstatert å ikke være tett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte småskader, slitasje og mindre fuktskader på fronter og benkeplate. Ikke behov for strakstiltak.

Profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Det registreres noe klukkelyd fra avløpet. I første omgang anbefales det å rense avløpet for å se om lyden forsvinner. Hvis lyden vedvarer anbefales en inspeksjon av rørlegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av enkelte småskader, slitasje og mindre fuktskader på fronter og benkeplate.

©mstr.no

www.bmtf.no

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår for det meste med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje/småskader utover normal bruksslitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Enkelte hakk, riss og merker samt knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis slitasje/småskader utover normal bruksslitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det registreres manglende drenssplate under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Det foreligger kun dokumentasjon på nytt bad i 1.etasje og utskiftninger på vaskerom. Øvrig historikk er ukjent.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drenssplate, dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredersens plassering er tilfredsstillende.

Beredersen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 300 liter plassert på vaskerom, fremstår i normal stand.

Beredersen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til elkobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende elkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2013

Luft til luft varmepumpe i stuen fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad 1.etasje (ikke funksjonstestet). Naturlig ventilering av bad i 2.etasje og vaskerom.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på bad i 2.etasje og vaskerom.

Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk på våtrom.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Uisolert garasje på ca 33m2 med elektrisk port og loft (ikke målbart). Garasjen fremstår hovedsakelig i normal stand.

Garasjen fremstår som fuktig både i selve garasjen og på loftet på befaringsdagen. Dette er ikke nødvendigvis uvanlig i en uisolert garasje om vinteren. På loftet er det observert misfarget treverk, noe som kan indikere fuktighet og manglende ventilasjon over tid. Det er viktig at materialene tørker opp for å unngå utvikling av mugg, sopp eller råteskader på lang sikt. Det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere isolering for å forebygge skade på bygningen og eiendeler.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og misfarging på loftet, som indikerer mangelfull ventilasjon samt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.

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. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller ved trapp. Ikke påvist nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av anlegget. Historikken på det øvrige anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

De siste godkjente tegningene fra kommunen er ikke mottatt før befaringen. Selger opplyser at det er ett innredet rom og soverom i kjelleren uten at det er byggemeldt/bruksendret. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare nødvendige tiltak og søknader for å få boligen godkjent for dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av stedvis oppsprukket kledning, malingsavflassing og manglende lufting av kledningen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av råteskader i vindskier/topppbord.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av malingsavflassing og slitasje.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av slitasje i overflater og løsnet panel samt skjevheter i vegg på soverom.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom og løsnet flis.
10.1.1	Vaskerom/Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater.
10.2.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av to sprukne flis samt ikke tilfredsstillende fall.
10.2.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.1	Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av enkelte småskader, slitasje og mindre fuktskader på fronter og benkeplate.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av stedvis slitasje/småskader utover normal bruksslitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende elkobling.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk på våtrom.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og misfarging på loftet, som indikerer mangelfull ventilasjon samt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av stedvise riss/mindre sprekker og puss/malingsavflassing i grunnmuren. TG3 settes på grunn av setningsskader på boligens nordlige hjørne.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av enkelte vinduer med slitasje, harde vridere og behov for justering. TG3 settes på grunn av vinduer i 2.etasje som må skiftes etter fuktinntrengning og tegn på råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk ved inngangsparti og utvendige trapper.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes på grunn av konstatert høye fuktverdier/vått treverk i utlektet vegg mot grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Vaskerom/Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk. TG3 settes på grunn av omfang av bom/hulrom, løse og sprukne flis.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Vaskerom/Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av misfarging og løse skjøter. TG3 settes på grunn av motfall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.3.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av at tettesjiktet er konstatert å ikke være tett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stølan, Skule	9578-5999-4-1518580	2025-02-24 19:18:37
Sundby, May Anita	9578-5995-4-64452	2025-02-24 19:15:30

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
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkebyvegen 4, 2022 GJERDRUM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
May Anita Sundby, Skule Stølan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2008

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: 3624960
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veto Rør as, 2011 Totalrenovering bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veto Rør as, 2011

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeport 2012, Portservice AS Montert vedovn stue, 2009 Nytt rekkverk og levegg terrasse, 2021-2023

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?
Nei

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

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: soverom kjeller

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

Eventuell kommentar: Har ikke

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 1. etg, sprekk i gulvflis Vaskerom kjeller, ødelagte fuger og sprekte fliser gulv

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

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?
Ja

Beskriv: Sprekker i grunnmur nordlig hjørne

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.
Nei

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skade bad 2. etg 2012 Vannskade gulv kjøkken 2023

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? Eierskifterapport 2025, Dalbeck takst

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?
Ja

Beskriv: Tinglyst veirett 12.09.1988

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

Eventuell kommentar: Finnes ikke

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

Beskriv: Dårlig fundament under terrasse

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: 60-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sundby, May Anita	**2025-02-24**	**Stølan, Skule**	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Sundby, May Anita

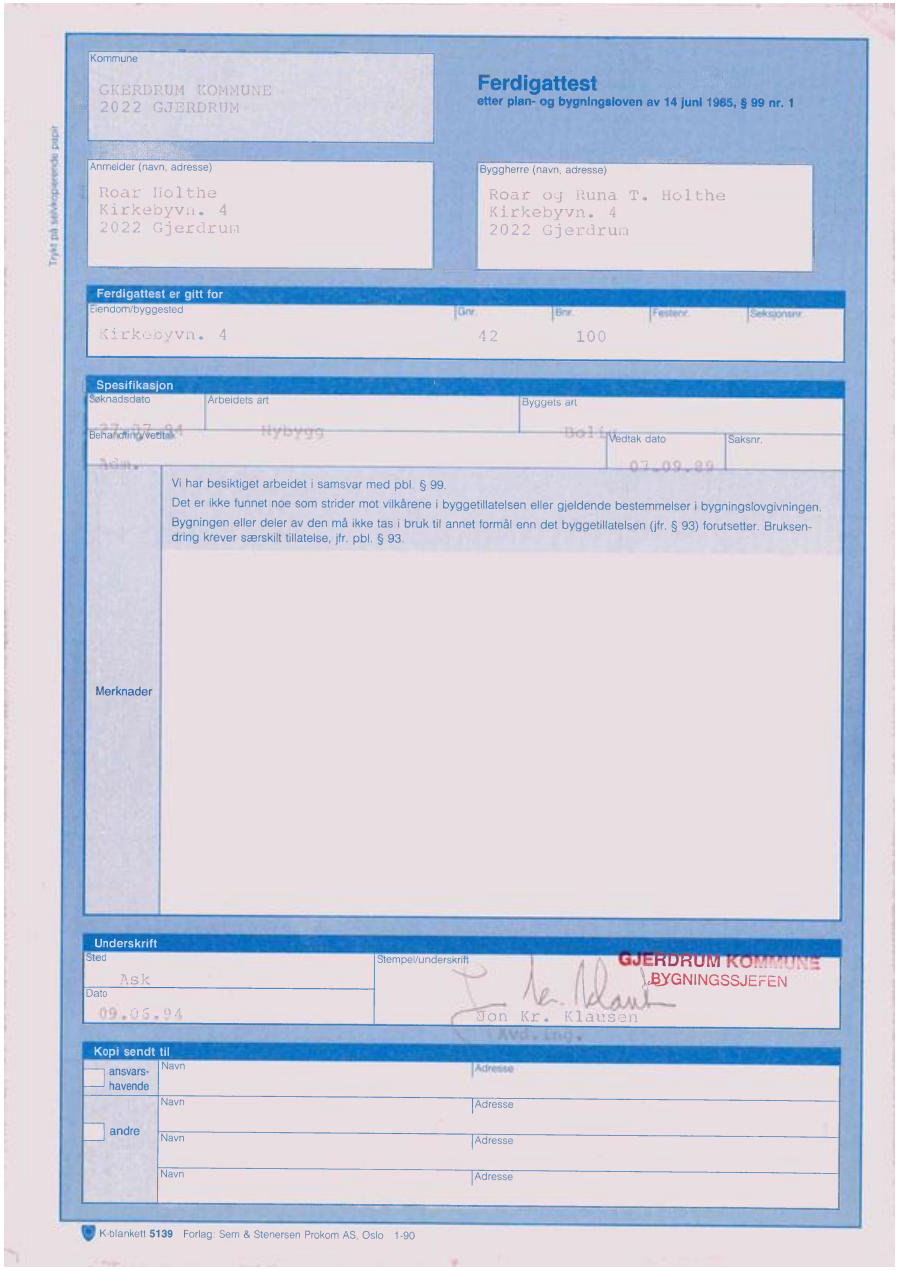
Identifikasjon

bankID Stølan, Skule

SIGNICAT

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

Ferdigattest og byggemeldte tegninger



Kommune

GKERDRUM KOMMUNE
2022 GJERDRUM

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Roar Holthe
Kirkebyvn. 4
2022 Gjerdrum

Byggherre (navn, adresse)

Roar og Runa T. Holthe
Kirkebyvn. 4
2022 Gjerdrum

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kirkebyvn. 4	42	100		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
27.07.94	Nybygg	Bolig		
Behandling/vedtak			**Vedtak dato**	**Saksnr.**
Kom.			07.09.94	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

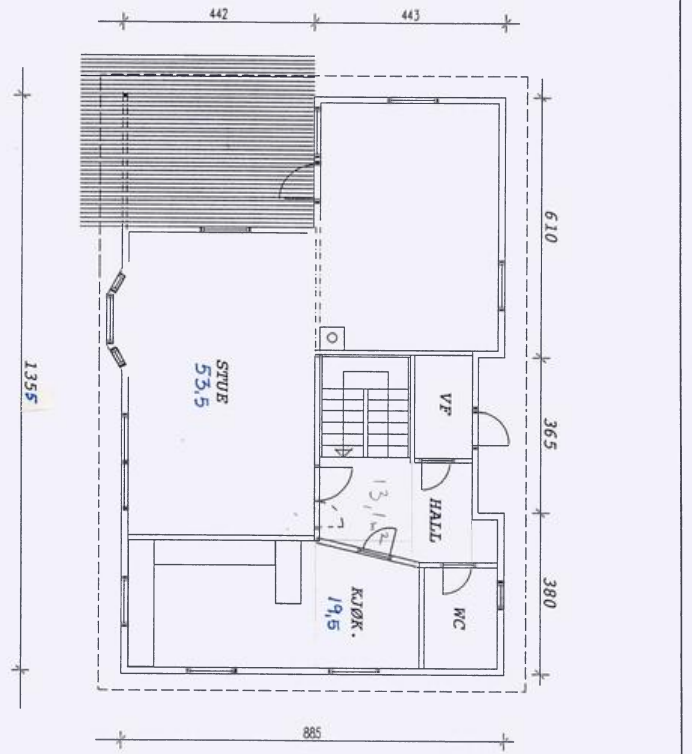
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Ask	GJERDRUM KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Dato	Jon Kr. Klausen
09.09.94	Avd. Ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

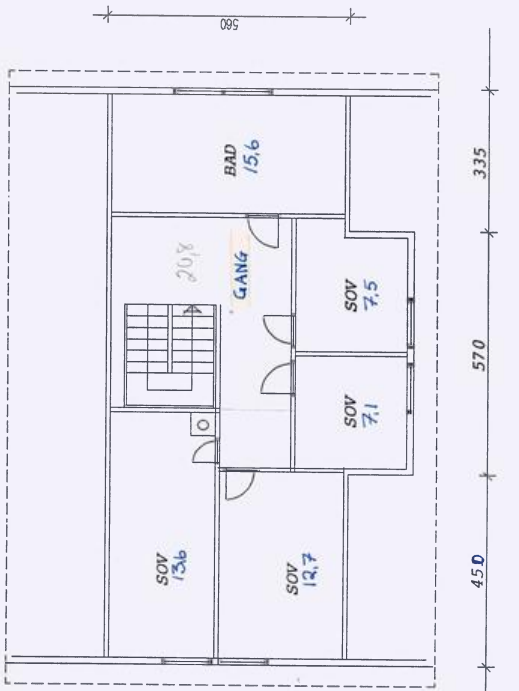
K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



GJERDRUM BYGNINGSRÅD

883

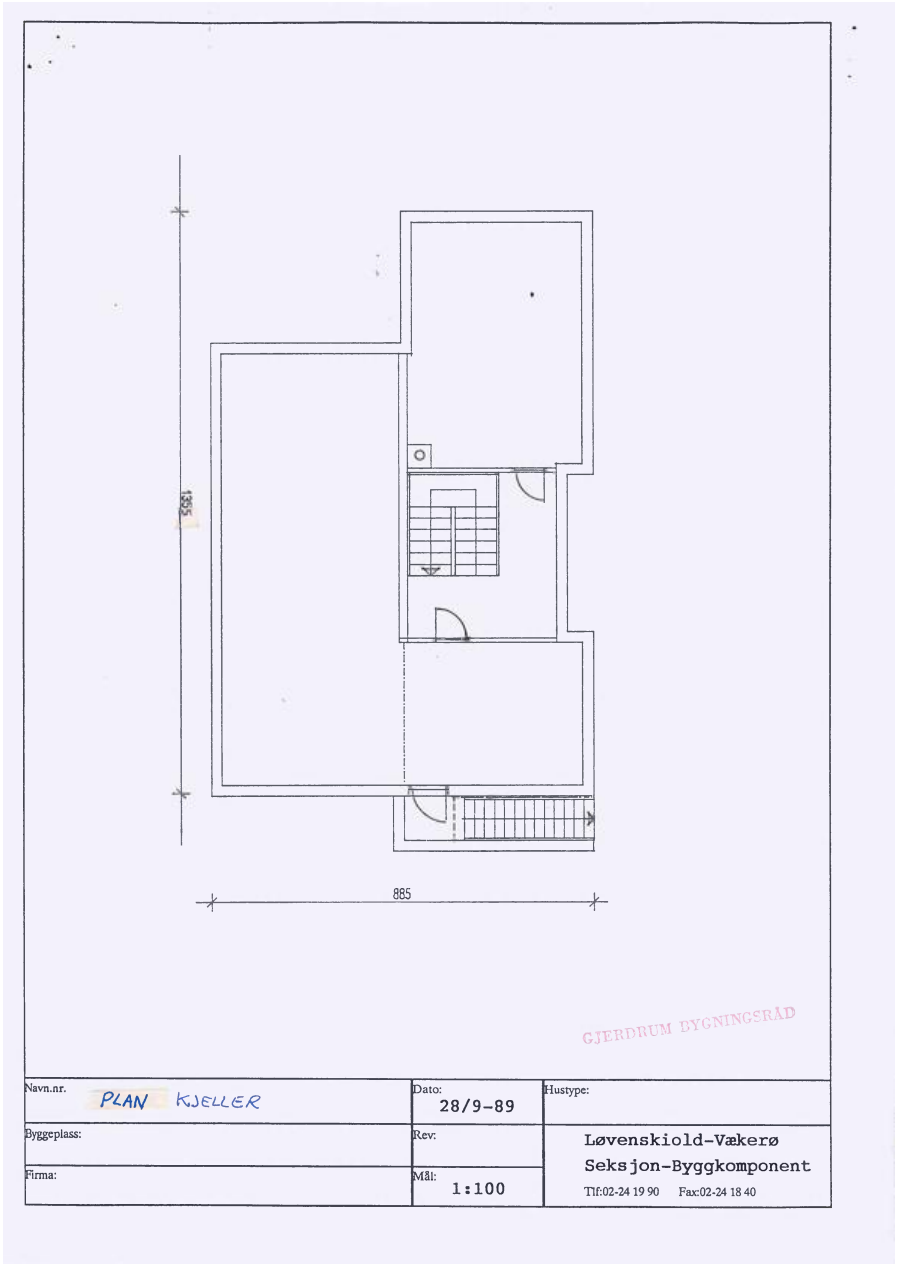
Navn.nr. PLAN 1.ETG.	Dato: 28/9.89	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40

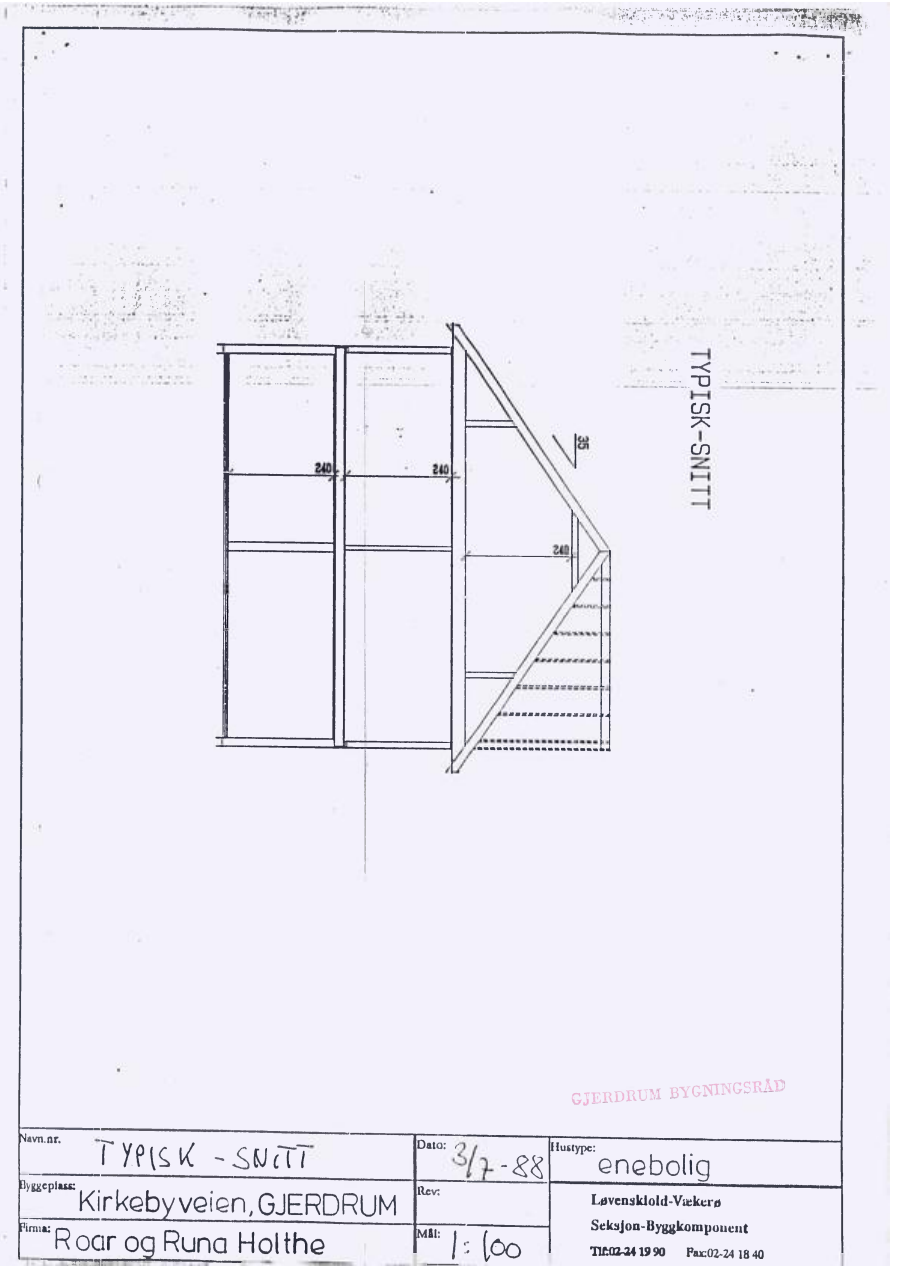


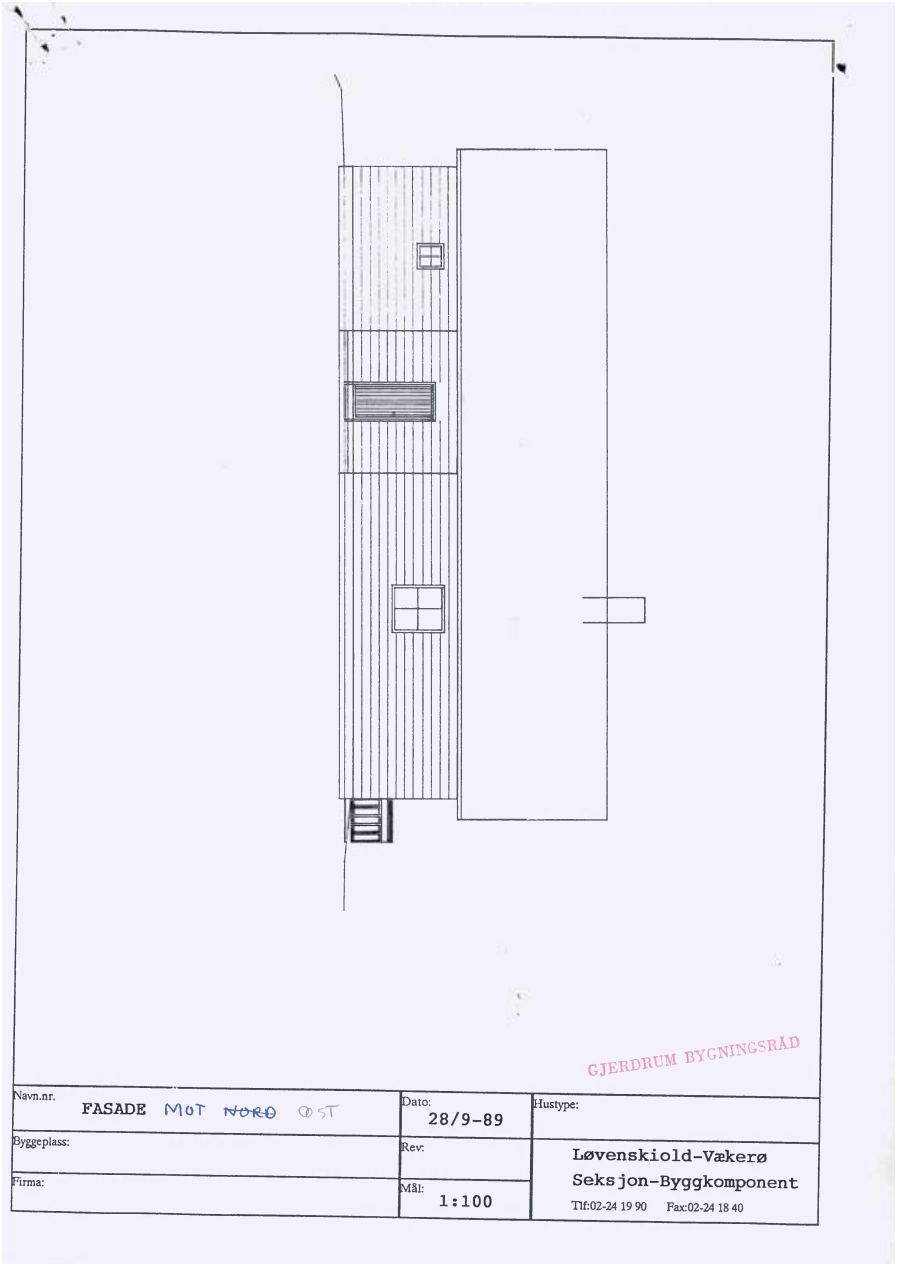
GJERDRUM BYGNINGSRÅD

631

Navn.nr. PLAN 2.ETG.	Dato: 28/9-89	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40

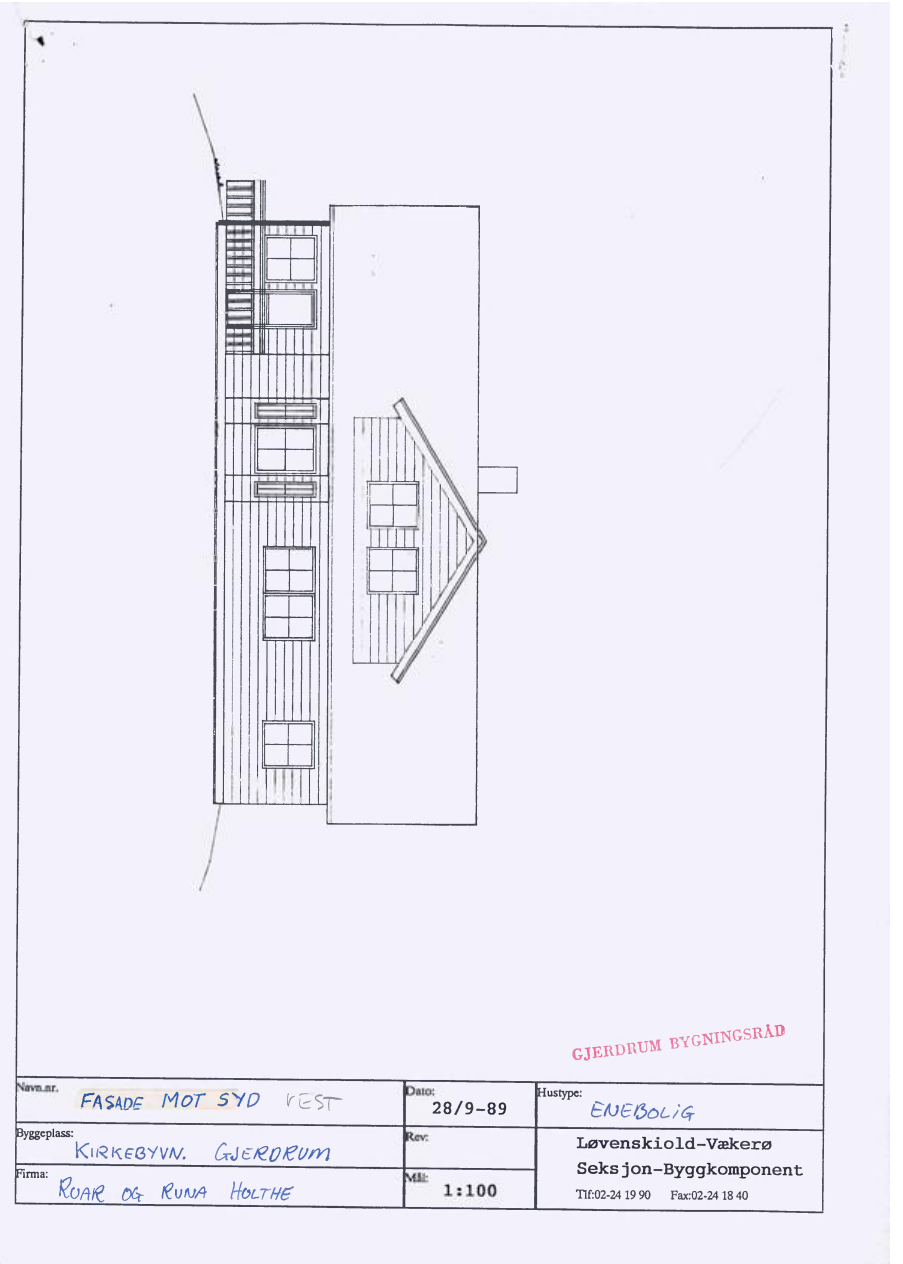

1505
885
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
Navn.nr. PLAN KJELLER
Dato: 28/9-89
Hustype:
Byggeplass:
Rev:
Løvenskiold-Vækerø
Seksjon-Byggkomponent
Firma:
Mål: 1:100
Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40


TYPISK-SNITT
240
240
240
25
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
Navn.nr. TYPISK - SNITT
Dato: 3/7-88
Hustype: enebolig
Byggeplass: Kirkebyveien, GJERDRUM
Rev:
Løvenskiold-Vækerø
Seksjon-Byggkomponent
Firma: Roar og Runa Holthe
Mål: 1:100
Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



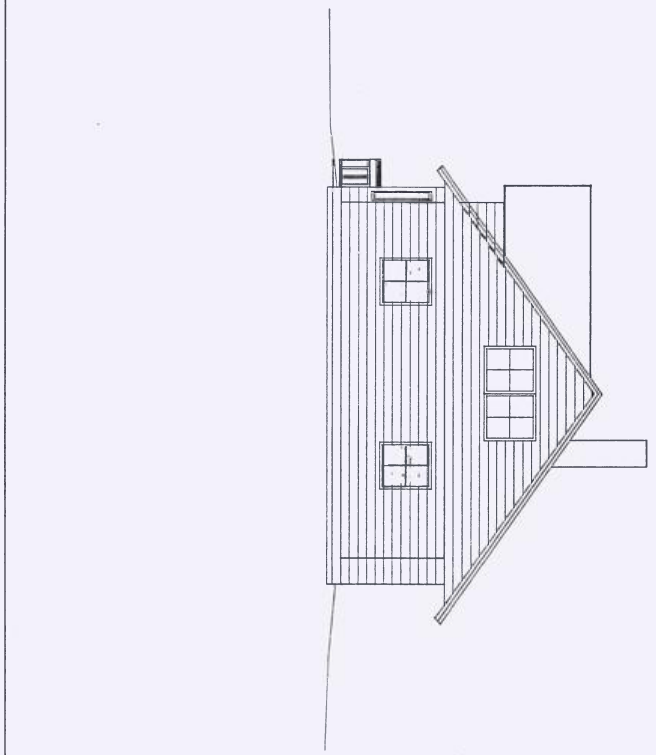
GJERDRUM BYGNINGSRÅD

Navn.nr. FASADE MOT ~~NORD~~ ØST	Dato: 28/9-89	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



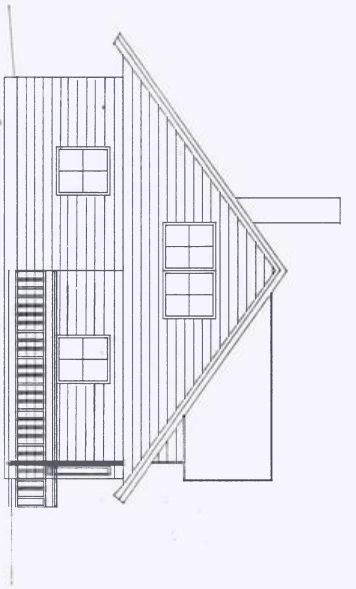
GJERDRUM BYGNINGSRÅD

Navn.nr. FASADE MOT SYD VEST	Dato: 28/9-89	Hustype: ENEBOLIG
Byggeplass: KIRKEBYVN. GJERDRUM	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma: ROAR OG RUNA HOLTHE	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



GJERDRUM BYGNINGSRÅD

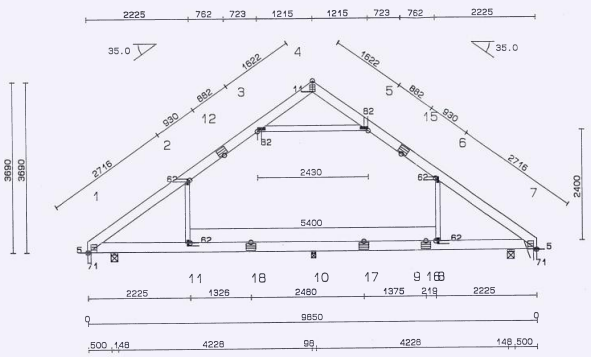
Navn.nr. FASADE MOT ØST (Fasade)	Dato: 28/9-89	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



FASADE MOT S Østvegg

GJERDRUM BYGNINGSRÅD

Navn.nr. FASADE MOT ~~VEST~~ SYD	Dato:	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål:	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



TREDIMENSJONER

VIRKESTYKKELSE: 48. MM.

	DIM.(MM)	KVAL.
1 - 4	198.	T24
4 - 7	198.	T24
7 - 1	198.	T24
5 - 3	123.	T24
2 - 11	98.	T24
6 - 8	98.	T24

SPIKERPLATER

KN. NR.	KN. TYP.	B. MM.	L. MM.	X. MM.	Y. MM.	PLAT TYP
1	1	176.	124.	71.	5.	T150
2	2	37.	124.	62.	0.	T150
3	2	52.	164.	82.	0.	T150
4	BA	145.	124.	0.	11.	T150
5	2	52.	164.	82.	0.	T150
6	2	37.	124.	62.	0.	T150
7	1	176.	124.	71.	5.	T150
8	2	37.	124.	62.	0.	T150
11	2	37.	124.	62.	0.	T150
12	11A	145.	210.	0.	0.	T150
15	11A	145.	210.	0.	0.	T150
16	11A	145.	210.	0.	0.	T150
17	11A	145.	210.	0.	0.	T150
18	11A	145.	210.	0.	0.	T150

EVENTUELLE SKJØTER SKAL
PLASSERES SOM TEGNINGEN VISER.

BELASTNINGER:

EGENLAST Y-TAK	= 950. N/M2
EGENLAST SKRÅTAK	= 150. N/M2
EGENLAST HIMLING	= 500. N/M2
EGENL. BOLIGROM	= 0. N/M2
EGENL. HANEBJELKE	= 250. N/M2
NYTTEL. HIMLING	=1500. N/M2
NYTTEL. HANEBJEL.	= 500. N/M2
SNØLAST PÅ MARK	=3500. N/M2
VINDLAST	= 600. N/M2

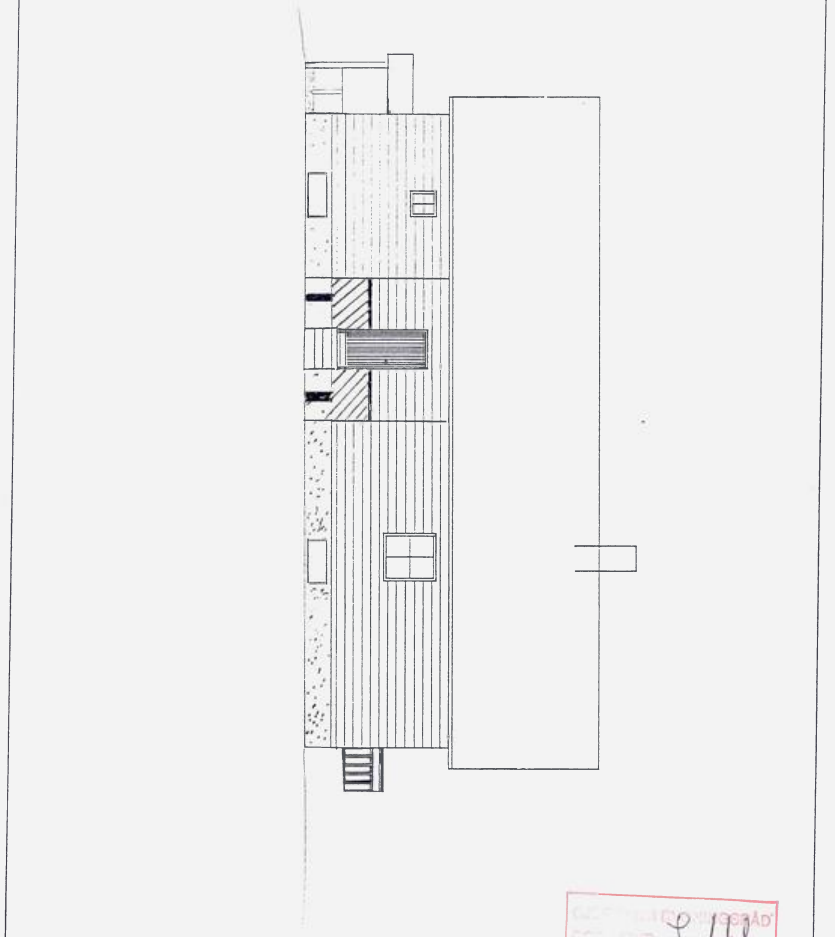
MAX C/C-AVSTAND = 600. MM
MAX ÅSAVST.O-RAM = 400. MM

MATERIALKOEFF. TRE : 1.150
LASTFORDELNINGSKOEFF. : 1.200

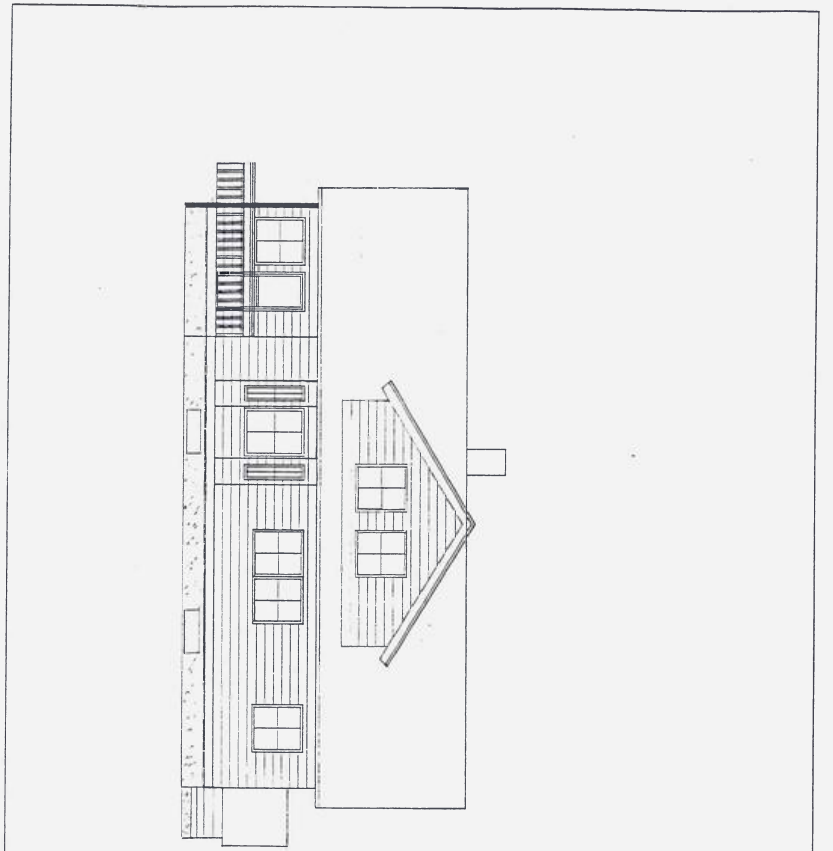
MAXIMAL NEDBØJNING UNDERRAM
KNUT 16 - 9 : 11. MM BRUKSLAST

OPPLEGGSKREFTER

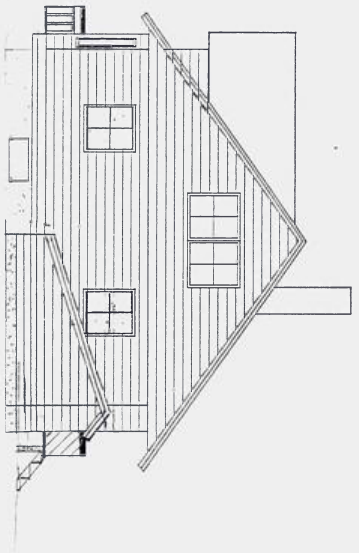
KNUT NR	MAX. BRUDD kN	NØDV. SV.BR MM	MAX. BRUK kN	SVILL BREDDE MM
7	22.6	67	15.3	148
10	9.6	28	6.5	98
1	22.6	67	15.3	148



Navn.nr. FASADE MOT NORD	Dato: 4/4-92	Hustype:
Byggeplass:	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40

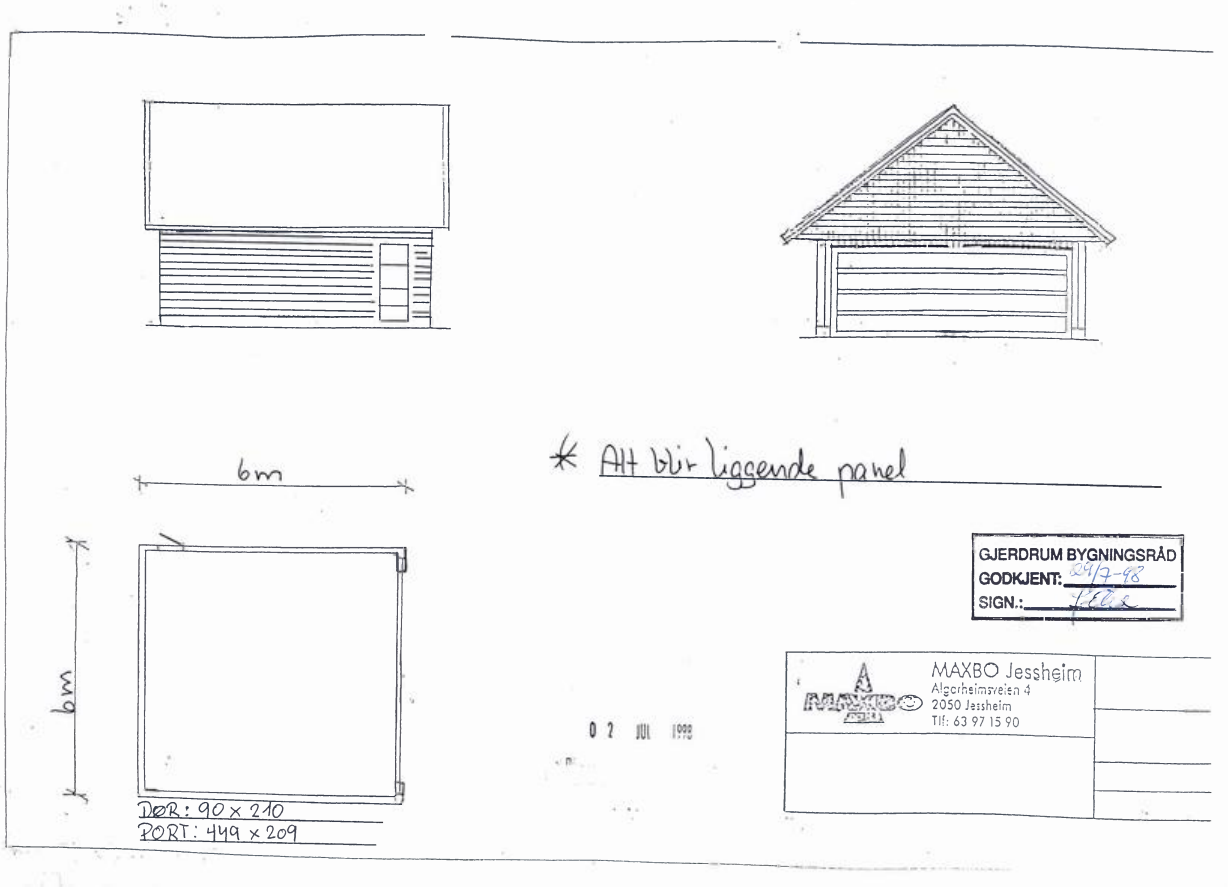


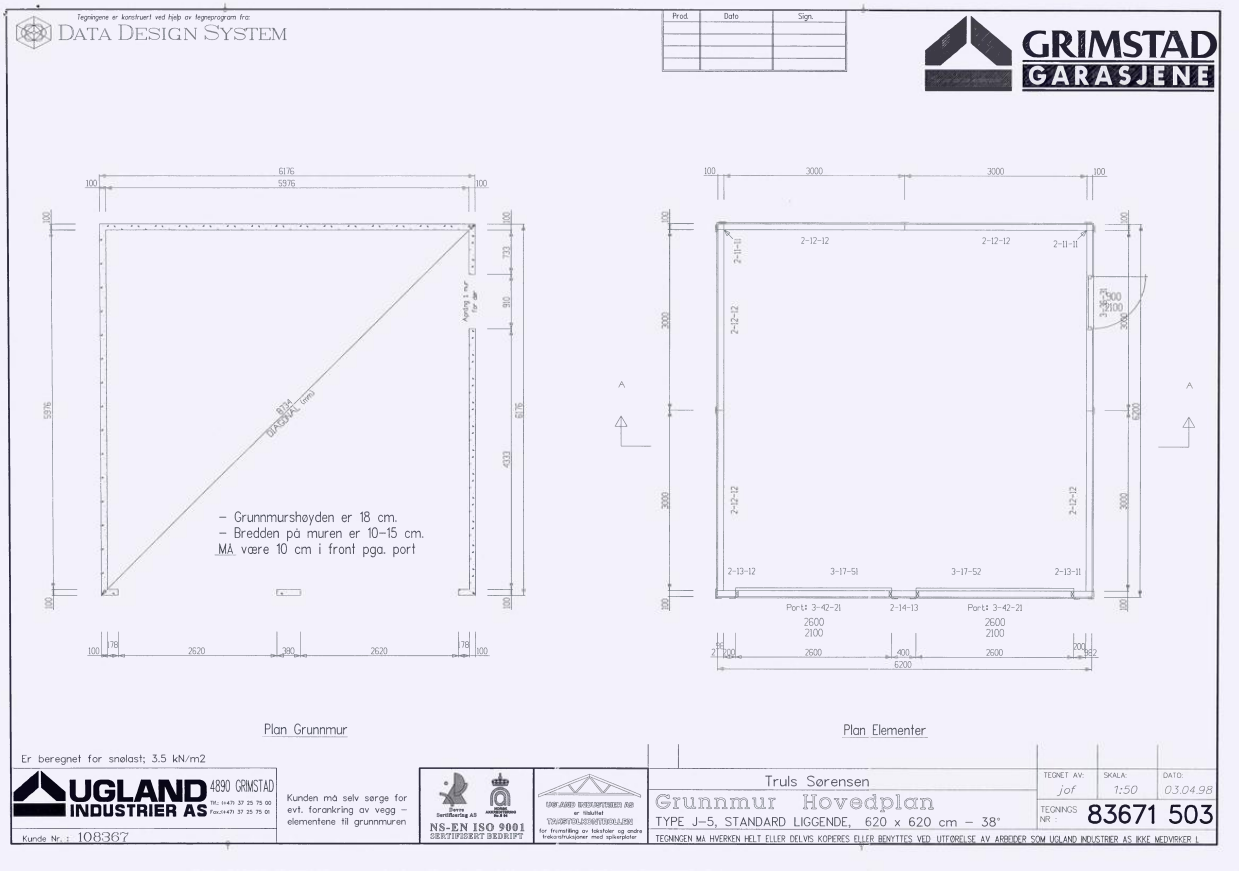
Navn.nr. FASADE MOT SYD	Dato: 4/4-92	Hustype: ENEBOLIG
Byggeplass: KIRKEBYVEIEN, GJERDRUM	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma: ROAR OG RUNA HOLTHE	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40



GODKJENT 18.09.92
SIGN.

Navn.nr. FASADE MOT ØST	Dato: 4/4-92	Hustype:
Byggeplass: KIRKEBYEN	Rev:	Løvenskiold-Vækerø Seksjon-Byggkomponent
Firma:	Mål: 1:100	Tlf:02-24 19 90 Fax:02-24 18 40

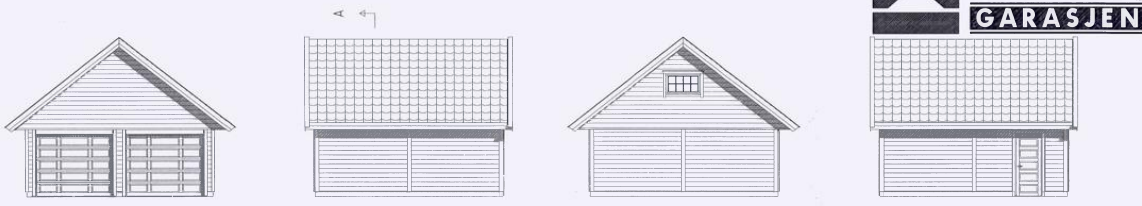

6m
6m
DØR: 90 x 210
PORT: 449 x 209
* Alt blir liggende panel
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 29/7-98
SIGN.:
MAXBO Jessheim
Algarheimsveien 4
2050 Jessheim
Tlf: 63 97 15 90
02 JUL 1998


Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM
Prod.
Dato
Sign.
GRIMSTAD GARASJENE
– Grunnmurshøyden er 18 cm.
– Bredden på muren er 10–15 cm.
MÅ være 10 cm i front pga. port
Plan Grunnmur
Plan Elementer
Er beregnet for snølast: 3.5 kN/m2
UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Kunden må selv sørge for evt. forankring av vegg – elementene til grunnmuren
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT
Truls Sørensen
Grunnmur Hovedplan
TYPE J–5, STANDARD LIGGENDE, 620 x 620 cm – 38°
TEGNET AV: jof
SKALA: 1:50
DATO: 03.04.98
TEGNINGS NR.: 83671 503
Kunde Nr.: 108367
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Verdiss 3

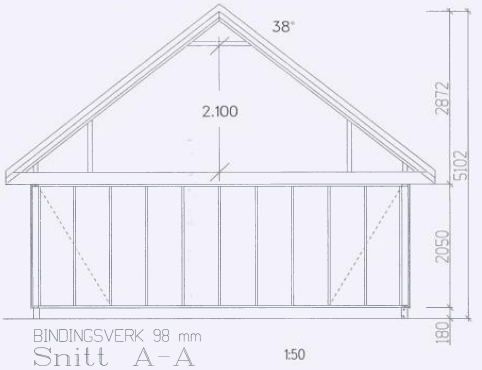
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

GRIMSTAD GARASJENE

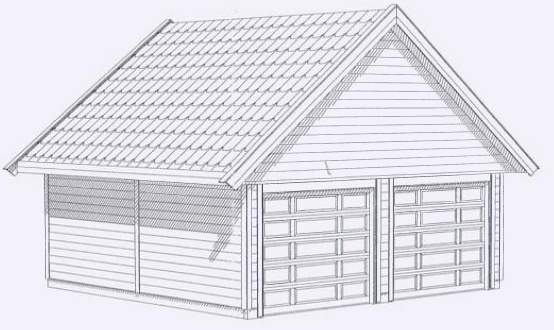


1 Kurt Lindhardt
2 Trond Kristiby
3 Paulin Olsen

Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A 1:50



Perspektiv

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf. (+47) 37 25 75 00 Fax.(+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 108367

Kunden må selv sørge for evt. forankring av vegg – elementene til grunnmuren

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

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLKONTROLLEN for fri-merking av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Truls Sørensen

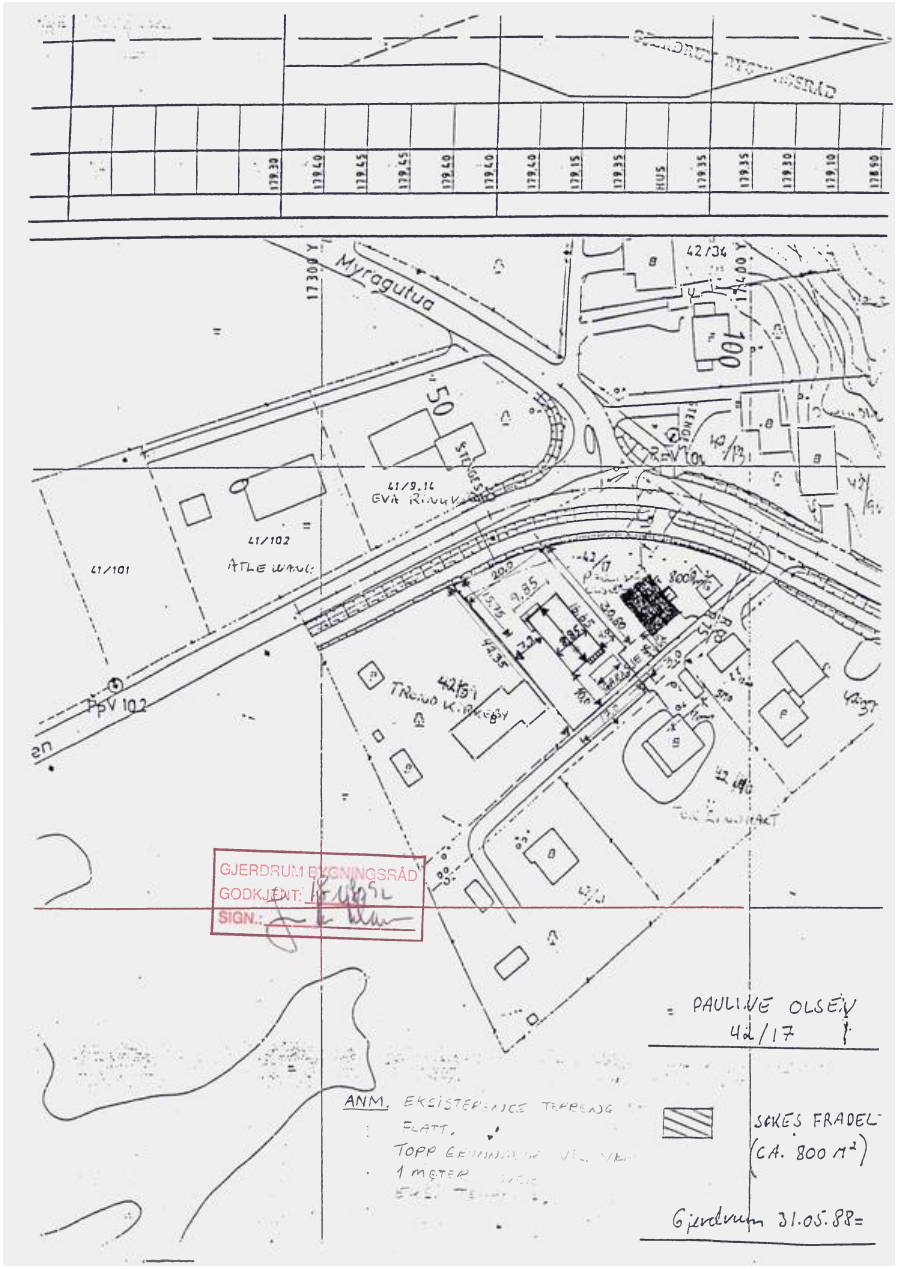
Fasader Snitt Persp

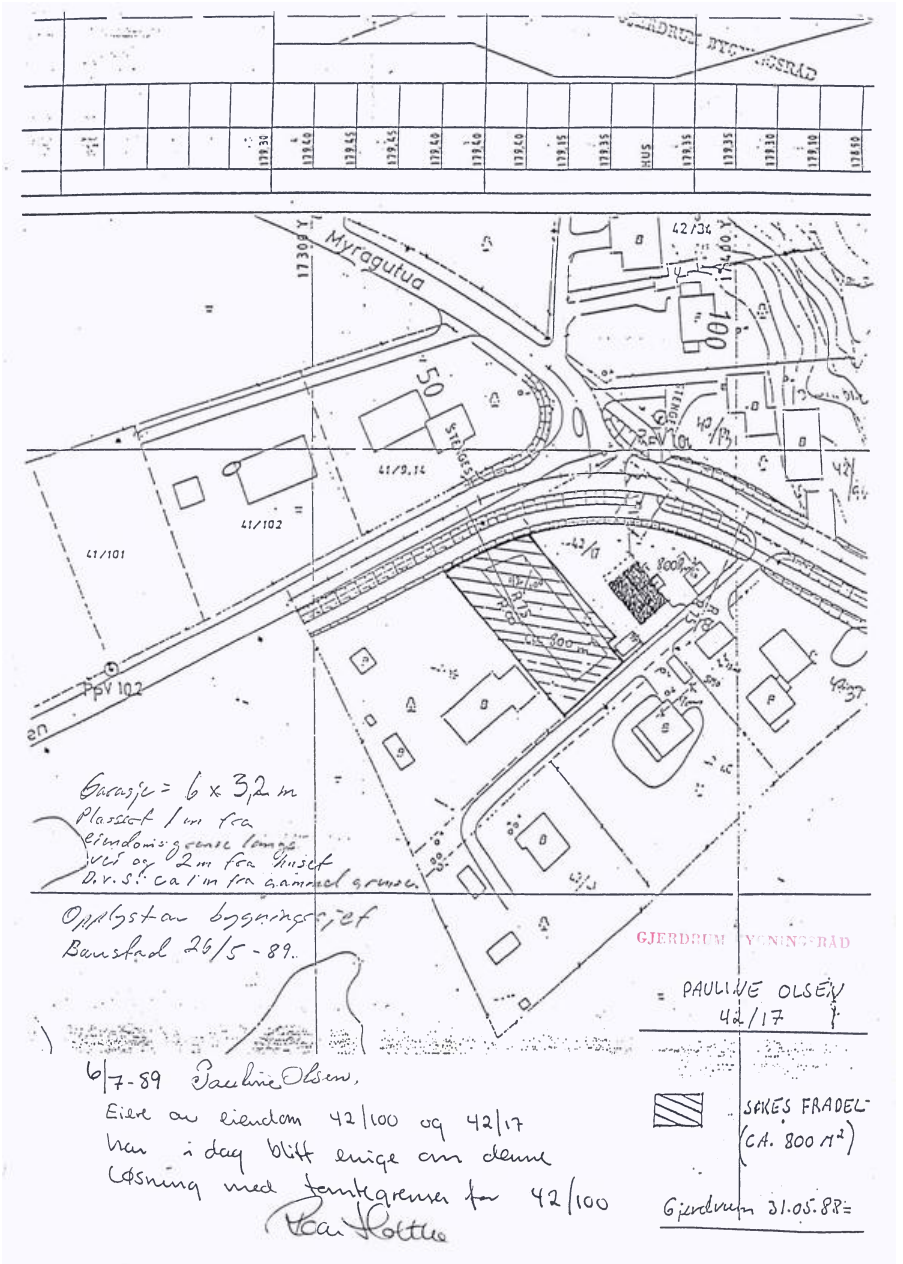
TYPE J–5, STANDARD LIGGENDE, 620 x 620 cm – 38°

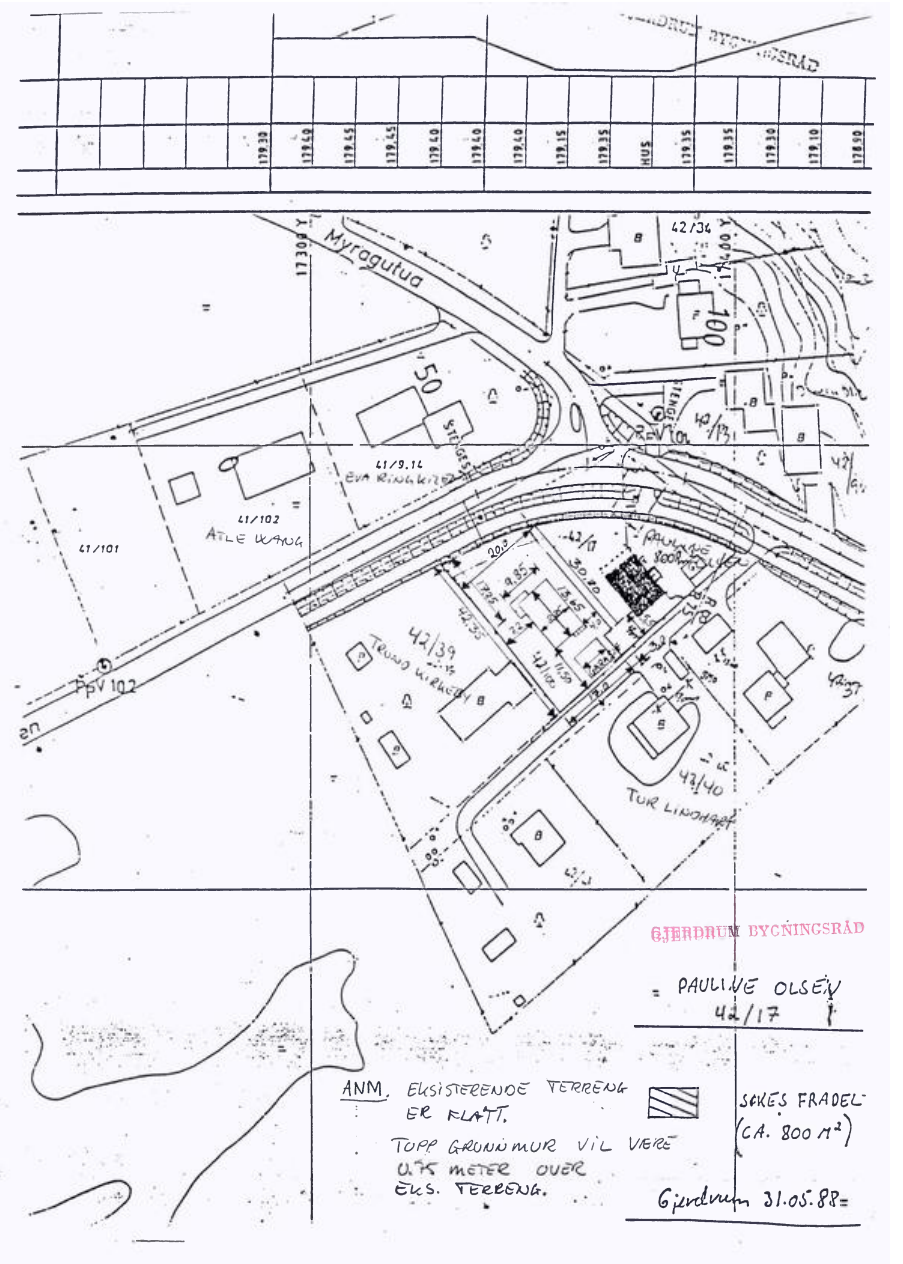
TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:100	03.04.98

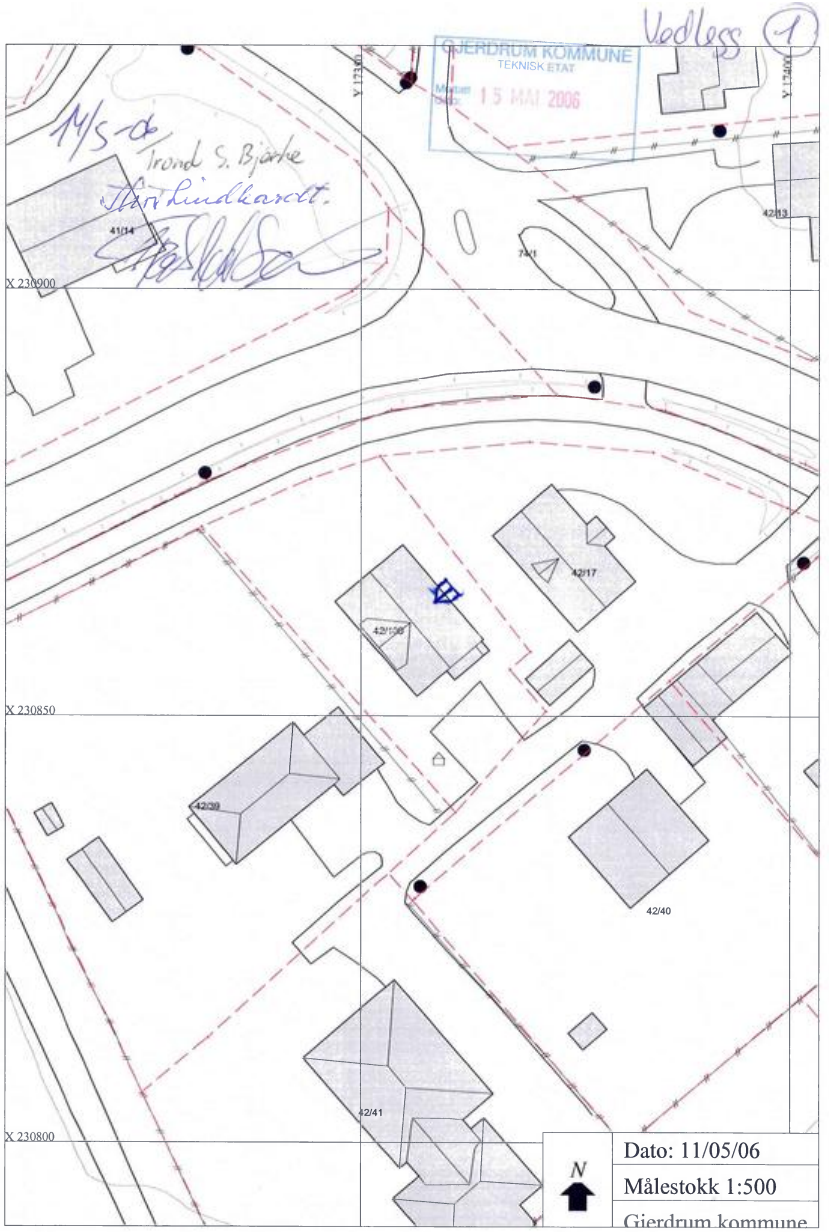
TEGNINGS NR.: 83671 504

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


Myragutua
41/102
41/101
Fpv 102
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT:
SIGN.:
PAULINE OLSEN
42/17
SKRÅS FRADEL
(CA. 800 m²)
Gjerdrum 31.05.88=


Myragutua
42/34
41/9.14
41/102
41/101
42/17
42/13
42/39
42/40
Garasje = 6 x 3,2 m
Plassert 1 m fra eiendomsgrense langs vei og 2 m fra fortau
Overstår byggingsvesen
Bamstad 26/5 - 89.
6/7-89 Pauline Olsen.
Eier av eiendom 42/100 og 42/17
har i dag blitt enige om denne
Løsning med tomtegrensen fra 42/100
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
= PAULINE OLSEN
42/17
SKRÅS FRADEL
(CA. 800 M²)
Gjerdrum 31.05.88=


Myragutua
42/34
41/9.14
41/102
ATLE WANG
41/101
42/17
42/13
42/39
42/40
TUR LINDHART
ANM. EKSISTERENDE TERRENG ER FLATT.
TOPP GRUNNMUR VIL VERE 0,75 METER OVER EKS. TERRENG.
GJERDRUM BYGNINGSRÅD
= PAULINE OLSEN
42/17
SKRÅS FRADEL
(CA. 800 M²)
Gjerdrum 31.05.88=


Vedlegg 1
GJERDRUM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
15 MAI 2006
11/5-06
Trond S. Bjarke
Kartutskrift
X 230900
X 230850
X 230800
Y 17300
Y 17400
41/14
74/1
42/13
42/17
42/39
42/40
42/41
N
Dato: 11/05/06
Målestokk 1:500
Gjerdrum kommune

Gnr	Bnr	Festenr
42	100	

Representasjonspunkt
X 230860 Y 17351 Z

Kartblad CG049-1-62 | X | Landsnett

Målestokk 1: 500 | Areal 785.8 M²

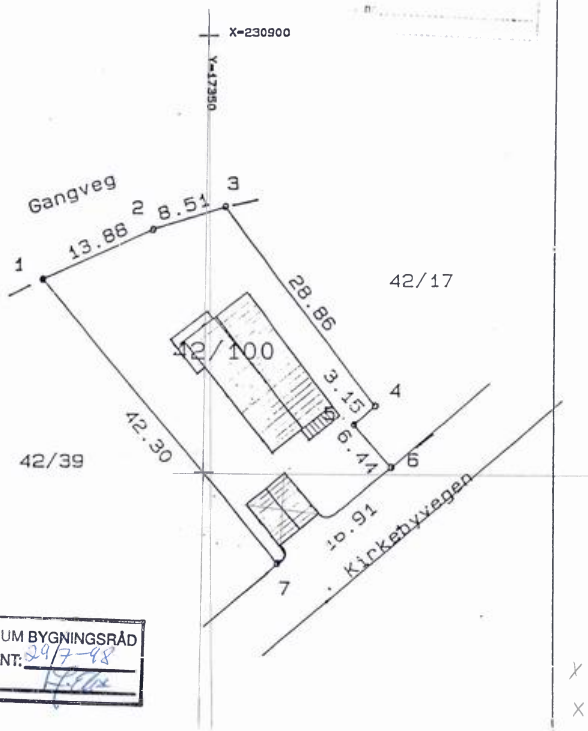
MÅLEBREVKART

Jnr 10/88

Målebrev nr 842

N

0 2 JUL 1998

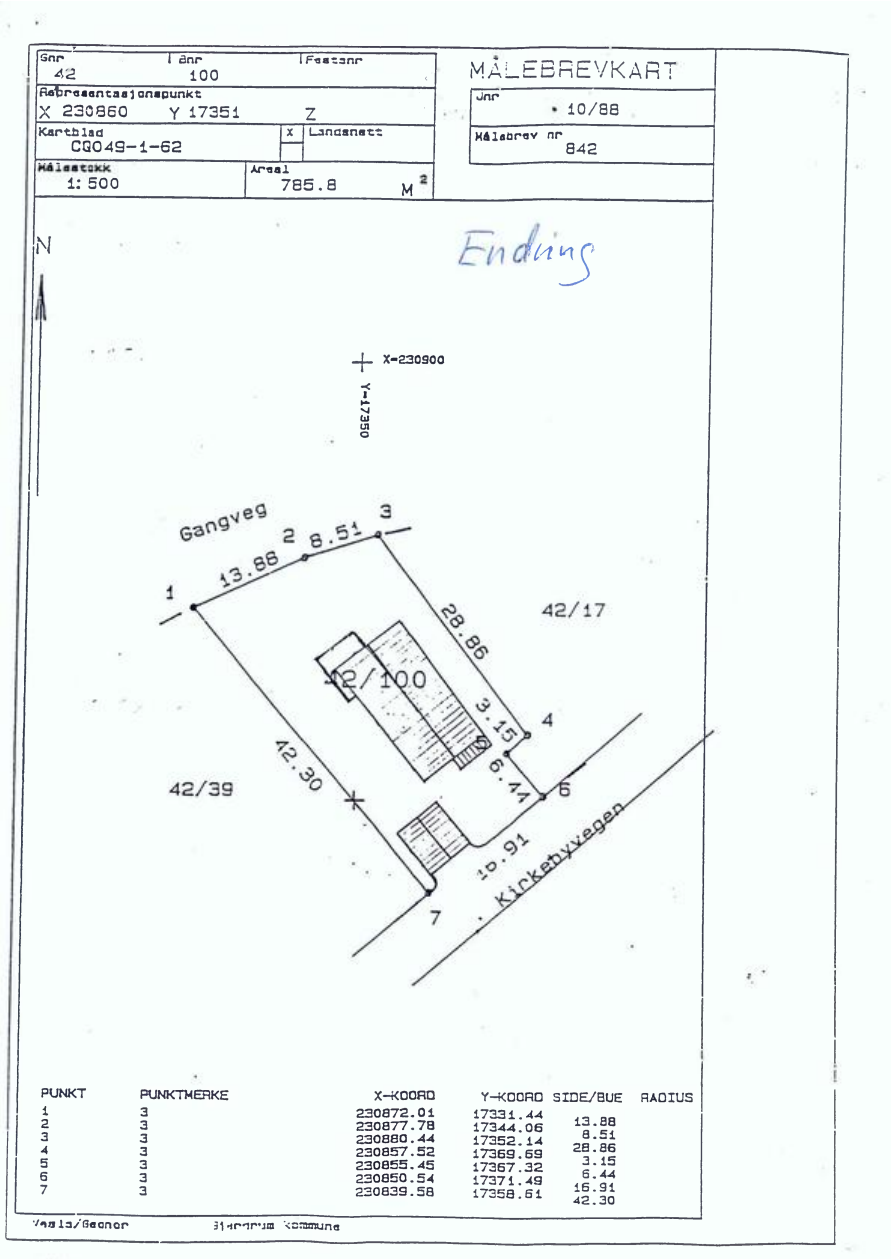


GJERDRUM BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 29/7-98
SIGN.:

X 17359
X 230845

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	3	230872.01	17331.44		
2	3	230877.78	17344.06	13.88	
3	3	230880.44	17352.14	8.51	
4	3	230857.52	17369.69	28.86	
5	3	230855.45	17367.32	3.15	
6	3	230850.54	17371.49	6.44	
7	3	230839.58	17358.61	16.91	
				42.30	

Kilde/Geonor Gjerdrum Kommune


Gnr 42
Bnr 100
Festenr
MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt
X 230860 Y 17351 Z
Jnr 10/88
Kartblad CQ049-1-62
Landsnett
Målebrev nr 842
Målestokk 1:500
Areal 785.8 M²
Ending
N
X=230900
Y=17350
Gangveg
1
2
3
4
6
7
13.88
8.51
28.86
3.15
6.44
42.30
16.91
42/17
42/100
42/39
Kirkebyvegen
PUNKT PUNKTMERKE X-KOORD Y-KOORD SIDE/BUE RADIUS
1 3 230872.01 17331.44 13.88
2 3 230877.78 17344.06 8.51
3 3 230880.44 17352.14 28.86
4 3 230857.52 17369.69 3.15
5 3 230855.45 17367.32 6.44
6 3 230850.54 17371.49 16.91
7 3 230839.58 17358.61 42.30
Vegla/Geonor
Birkenes kommune

Kart og regulering

Gjerdrum kommune

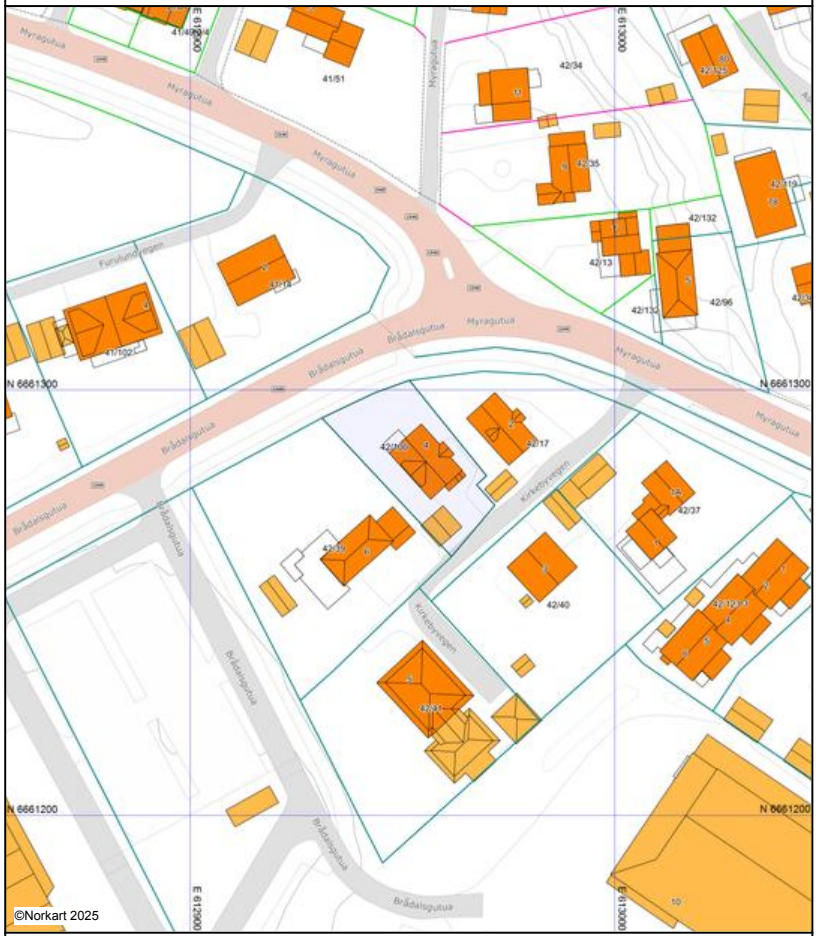
Grunnkart

Eiendom: 42/100
Adresse: Kirkebyvegen 4
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

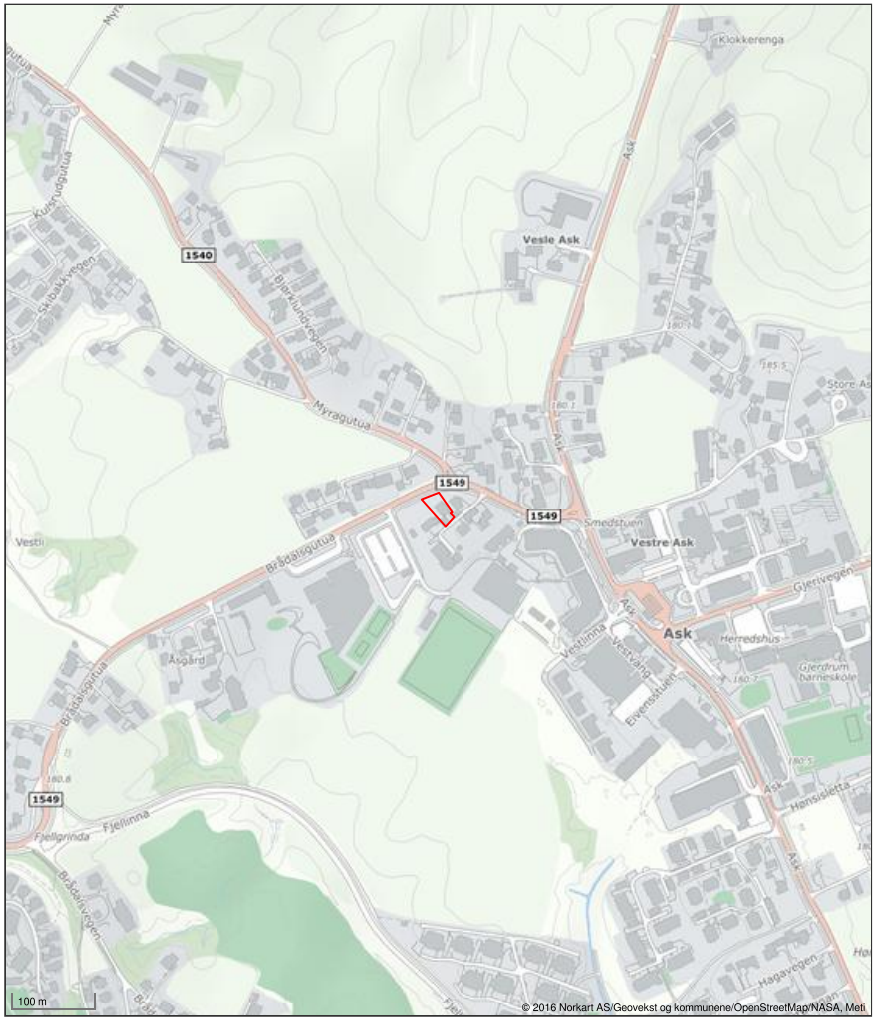
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3230 - 42/100//



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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3230 - 42/100//



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 ombvistet
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	778,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6661292,6	**Øst**	612941,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6661279,83	612969,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,86	
2	6661277,7	612967,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,14	
3	6661272,9	612971,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	
4	6661260,82	612961,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,80	
5	6661293,43	612931,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,66	
6	6661299,41	612943,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,93	
7	6661302,28	612951,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51	

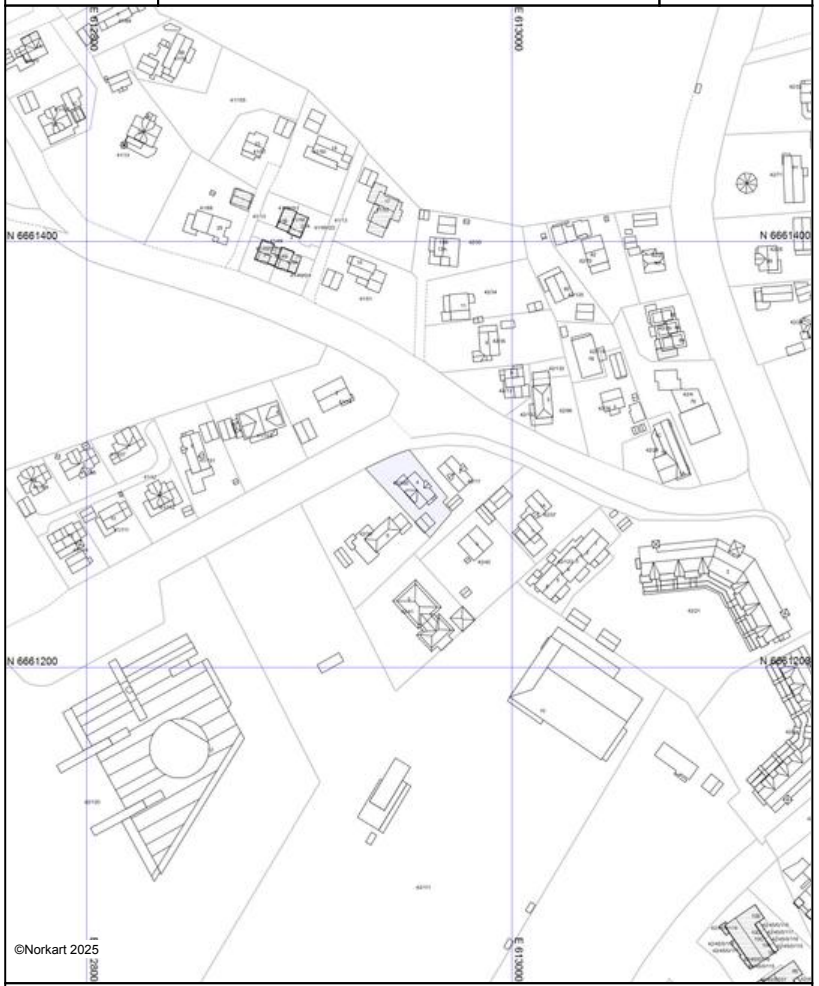
Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/100
Adresse: Kirkebyvegen 4
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

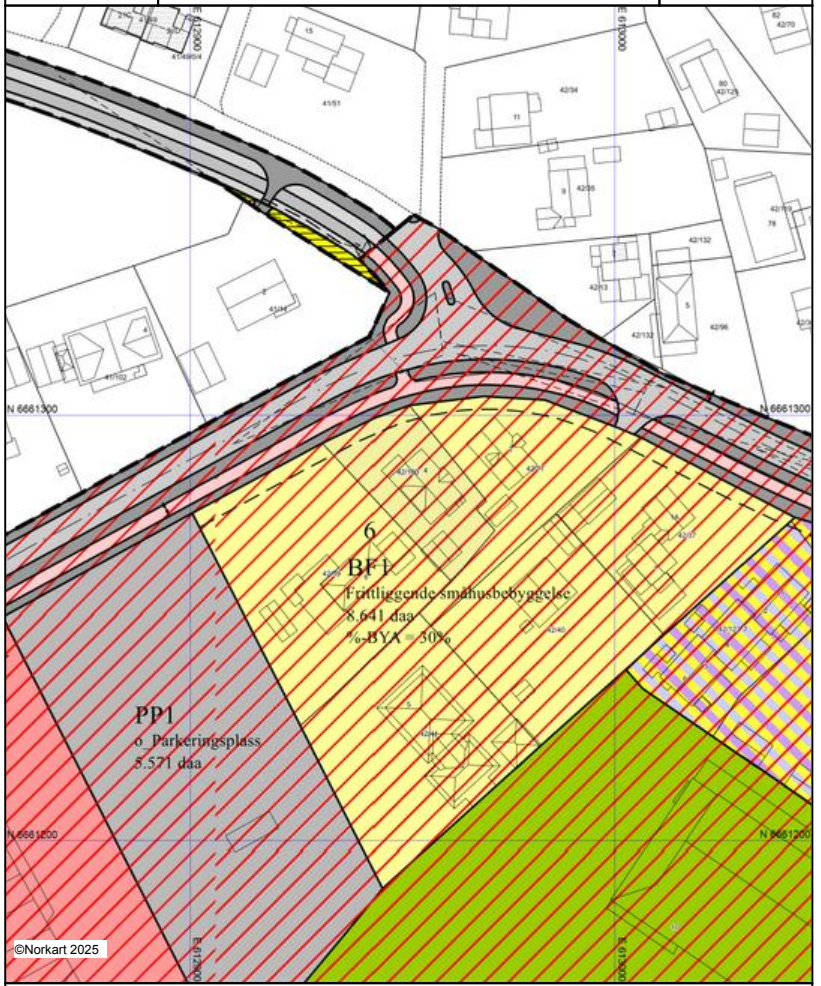
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/100
Adresse: Kirkebyvegen 4
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

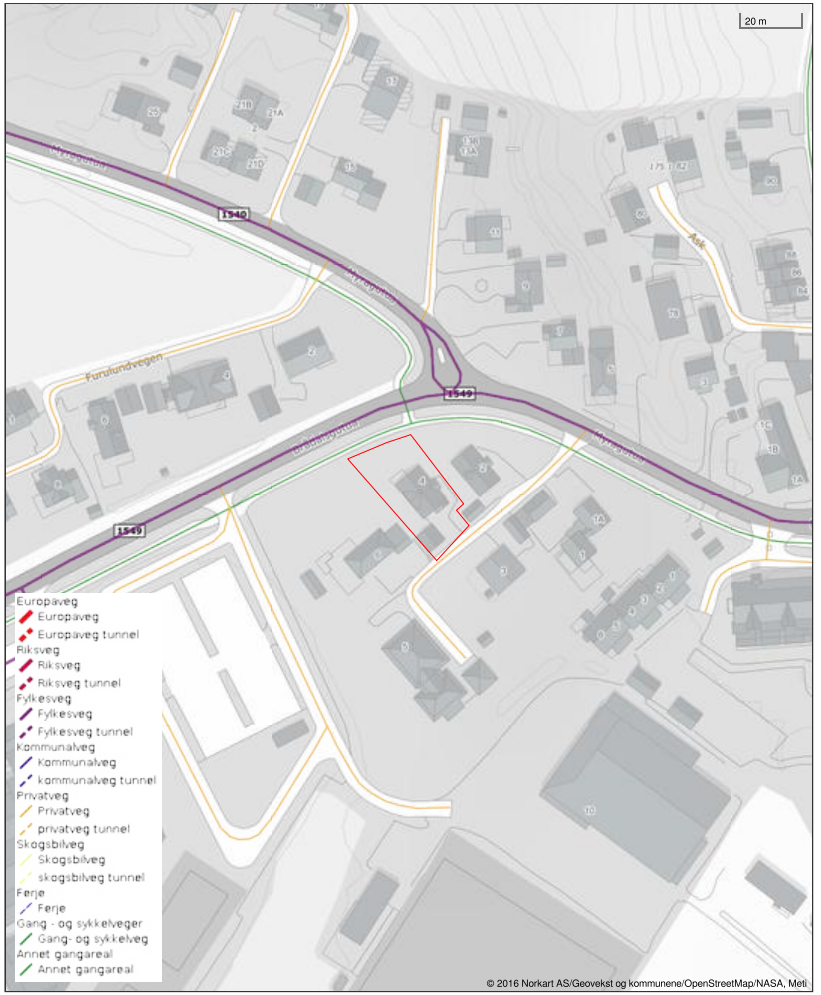
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Undervisning
- Idrett
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 26.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3230 - 42/100//



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.

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	778.2
Etablert dato	12.06.1988	Historisk oppgitt areal	786
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	42/100
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/100
Endre egenskaper Annen forretningstype	03.03.2011 03.03.2011	Sentralpunkt flyttet		42/100
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.06.1988			42/17 (-786), 42/100 (786)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	12.06.1988			42/100 (-64)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6661292.6	612941.9		Ja	778.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDBY MAY ANITA F071065*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEBYVEGEN 4 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)
STØLAN SKULE F210662*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEBYVEGEN 4 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kirkebyvegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	107 Ask nord	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6922376		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.08.1990
2	20551194		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.10.1998

1: Bygning 6922376: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	315
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	315
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.10.1989	04.10.1989
Igangsettingstillatelse	09.10.1989	09.10.1989
Tatt i bruk	21.08.1990	21.08.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkebyvegen 4	H0101	42/100	315	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	85	0	85	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	115	0	115	0	0	0

2: Bygning 20551194: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.10.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
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	29.07.1998	03.09.1998
Igangsettingstillatelse	20.08.1998	03.09.1998
Tatt i bruk	20.10.1998	07.09.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kirkebyvegen 4	-	42/100	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Utskriftsdato: 26.02.2025

Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum
Telefon: 66106106

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3230	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkebyvegen 4, 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%202015%20arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 778 m² **BestemmelseOmrådenavn** Ask sentrum **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan
	Delareal 778 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201401
Navn	Områdeplan for Ask sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/189/Vedtatte%20reguleringsbestemmelser%2025-03-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 778 m² **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 778 m² **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201901
Navn	Detaljregulering for Rognvegen 1
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering
Id	202405
Navn	Detaljregulering for Oppvekstjordet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	201801
Navn	Fjellgrinda
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

Gjerdrum kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER til Områdeplan for Ask sentrum

Plankartet er datert/ revidert 10.10.2014
Disse bestemmelsene lå ved til politisk behandling 25.03.2015*
*Bestemmelsene som lå ved til politisk behandling 25.03.2015 var revidert 12.03.2015, men vedtak viser til bestemmelser revidert 05.03.2015.

Områdeplanen/ bestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret: 25.03.2015

Innhold

§ 1 REGULERINGSFORMÅL 2
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 3
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg 3
§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 6
§ 3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 6
§ 4 GRØNNSTRUKTUR 8
§ 4.1 FELLES BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR 8
§ 4.2 Grønnstruktur 9
§ 4.3 Turdrag 9
§ 4.4 Turveg 9
§ 4.5 Park 9
§ 4.6 Grønnstruktur kombinert med andre formål 9
§ 5 HENSYNSSONER 10
§ 5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER 10
§ 5.2 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN 10
§ 5.3 Bestemmelsesområder 11
§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 11
§6.1 Tekniske anlegg og samfunnstjenester 11
§ 6.2 Utbyggingstempo 11
§ 6.3 Transport og vegnett 12
§ 6.4 Grønnstruktur 12
§ 6.5 Grunnundersøkelser 12
§ 7 BESTEMMELSER OM UTFYLLENDE PLANER 12
§ 7.1 Krav om detaljregulering 12
§ 7.2 Retningslinjer for detaljregulering 12
§ 8 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER 13

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankart *datert 10.10.2014.*

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
  - Boligbebyggelse – uspesifisert (B#)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF#)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK#)
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB#)
- Sentrumsformål (S#)
- Undervisning (U#)
- Forsamlingslokale (FL#)
- Idrettsanlegg (IA#)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrett, barnehage, undervisning) (KBA#)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K#)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S#)
- Kjøreveg (KV#)
- Fortau (ikke angitt på kart)
- Gatetun (GT#)
- Gang-/sykkelveg (ikke angitt på kart)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (ikke angitt på kart)
- Parkering (PP#)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G#)
- Turdrag (TD#)
- Turveg (TV#)
- Park (P#)
- Turveg over veg (TOV#)

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Ras- og skredfare (kvikkleire)
- Frisiktsone

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder (PBL. § 12-7)

De ulike formålene og hensynssonene er vist på plankartet.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål som angitt på plankartet.

§ 2.1.2 Plankrav

Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for områdene – j.fr. § 7.

§ 2.1.3 Eierform

1. For offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål. Privat eller felles eierform er merket f_ = felles/ privat formål.
2. For byggeområdene: 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, og veganlegg: KV13, KV14, KV15, S1, KV16, Kv17, GT1 kan det gjennomføres jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd.

§ 2.1.4 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i henholdsvis m^2 BRA for offentlige byggeområder og % -BYA for øvrige byggeområder for hvert delområde som vist på plankartet. Innenfor det enkelte område kan utnyttingsgrad nyanseres og nærmere beregningsregler angis ved detaljregulering.

§ 2.1.5 Byggehøyder

Maksimale byggehøyder skal være som angitt nedenfor.

Innenfor det enkelte område kan byggehøyder nyanseres ved detaljregulering.

Område 2 og 3

Maksimal høyde for gesims er 4,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå

Maksimal høyde for møne er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå

Område 6 og 15

Maksimal høyde for gesims er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå

Maksimal høyde for møne er 11,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå

Område 1, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28 og 29

Maksimal byggehøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå

Område 8, 9, 10, 19, 20, 21 og 22

Maksimal byggehøyde er 16,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Innenfor områdene 19, 20, 21 og 22 kan deler av bebyggelsen tillates oppført med byggehøyder inntil 22 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Slike deler av bebyggelsen skal ikke utgjøre mer en 25 % av den totale % -BYA innen det enkelte kvartal.

Innenfor områdene 8, 9 og 10 kan deler av bebyggelsen tillates oppført med byggehøyder inntil 19 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Slike deler av bebyggelsen skal ikke utgjøre mer en 25 % av den totale % -BYA innen det enkelte kvartal.

§ 2.1.6 Bygningsplassering

Byggelinjer og byggegrenser er vist på plankartet.

Alle bygninger og anlegg, inkludert garasje, carport, bod, parkeringsplass skal plasseres innenfor avsatt byggegrense i plankartet.

Bygninger og anlegg skal plasseres i byggelinje der dette er vist.

Byggelinje skal også gjelde for eventuelle svalganger og verandaer.

§ 2.1.7 Krav til utforming av fasader rettet mot Fv120

Første etasje i bebyggelsen skal ligge i gateplan og forretnings- og næringsvirksomhet langs Fv120 skal være utadrettet mot Fv120 og ha hovedinngang mot denne veien. Tette fasader uten vinduer, eller tildekkede vinduer, i første etasje tillates ikke.

§ 2.1.8 Estetiske krav

Bygninger skal framstå slik at de ivaretar det helhetlige plangrep med bevisst holdning og begrunnelse for dimensjonering av uterommene. Innenfor hovedprinsippet om et helhetlig bygningsmiljø skal det gis rom for at enkelte bygninger innenfor planområdet også kan fremstå som signalbygg. Dette skal forbeholdes bygg som rommer spesielle funksjoner og virksomheter.

Bygningsvolumer skal være klare og enkle, bestående av enkle geometriske former som sammen danner tette bygningsmiljø, tunløsninger, gater og plasser.

Det settes krav til dokumentasjon ved fasadeoppriss og tverrsnitt av planlagt- og ny bebyggelse og utemiljø i detaljplan, hvor helhetlige tilpassede løsningene fremgår. Vinduer skal ikke settes som horisontale sammenhengende vindusbånd. I dokumentasjonen skal det tas stilling til tekniske anlegg på tak i forhold til estetisk virkning og fastsatte høydekrav. Heis- og trappebygg skal være vendt vekk fra gate/veg/park eller torg.

For områdene 8,9,10,19,20,21 og 22 er det et krav at alle bygninger skal fremstå med et individuelt preg, og ikke fremstå identisk med andre bygg i det samme område.

Utforming av bygninger og ubebygd areal skal dokumenteres ved tegninger som følger detaljreguleringen. Forholdet til omkringliggende bebyggelse skal fremgå av dokumentasjonen.

§ 2.1.9 Materialbruk

I bygninger skal det brukes et eller flere av følgende materialer:

Yttervegger og andre synlige vertikale konstruksjoner:

- Tre
- Tegl
- Lettbetongblokker
- Betong
- Stein
- Glass

Tak:

- Teglpanner
- Betongtakstein
- Skifer
- Korrugerte stålplater
- Stålplater med taksteinprofil
- Båndtekking
- Glass

Utvendige vinduer, glassfelt, dører, porter og liknende:

- Tre i karm og rammer
- Aluminium i karm og rammer

Bruk av ubehandlet betong skal være begrenset.

Utvendig fasadekledning av stål eller aluminium som korrugerte plater eller fasadekassetter skal kun brukes i forbindelse md eksisterende bygninger som har slik type kledning fra før.

§ 2.1.10 Utvendige farger

Bygningers fasader skal farge settes med «jordfarger» som hovedfarge. Det vil si farger som nevnt nedenfor eller valører av disse fargene. Farger som harmonerer med denne fargeskalaen kan også nyttes.

«Jordfarger» defineres her som:

-	Brunsort	NCS 8501 G90Y
-	Brun	NCS 8010 Y30R
-	Lys engelsk rød	NCS 5040 Y80R
-	Gul lys oker	NCS 4050 Y30R
-	Gul mørk oker	NCS 5040 Y60R
-	Grønn jord	NCS 7010 G30Y
-	Grå	NCS 3500 / NCS 6500

Sort, hvitt og ulike kontrastfarger kan brukes til ytterdører og i forbindelse med mindre bygningselementer og detaljer som av estetiske årsaker er ønskelig å fremheve.

Materialer som tre, tegl og betong kan også brukes ubehandlet eller med en overflatebehandling som fremhever materialets naturlige farge.

I område 8,9,10,19,20,21 og 22 tillates ikke lys engelsk rød, gul lys oker eller mørk oker som hovedfarge. Meget lyse valører av disse fargene, dvs. farger med under 40 % kulørthet, kan imidlertid tillates.

§ 2.1.11 Skilt og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Det tillates ikke tilfeldig flyttbare reklameskilt på fortau, gangarealer, plasser, gater, veger m.m.

Dersom skilt eller reklame skal belyses, skal det skje enten direkte med spot eller indirekte med bakgrunnsbelysning.

Detaljplan for Fv. 120 skal inneholde en skiltplan.

§ 2.1.12 Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper etter gjeldende formål.

Arealene skal ha god beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper. Utearealene skal ta hensyn til universell utforming ved ferdselsområder inngangspartier og hvor det kan forventes opphold og rekreasjon. Tiltaket skal konkretisere bruk av konkrete fysiske løsninger som taktile ledelinjer, materialbruk, fargevalg lyssetting. Bruk av møblering, beplantning. Allergene- planter tillates ikke ved inngangspartier og møtepunkter.

§ 2.1.13 Energikrav

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilfredsstille Tek 10 energiklasse B Gul eller tilvarende nivå i senere forskrift.

§ 2.1.14 Avfallshåndtering

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og utformes slik at avfallshåndtering ivaretar hensyn til kjørende, syklende, gående trafikanter og unngå brann, støy eller lukt plager. Tilstrekkelig kjøreareal med snuhammer for lastebil skal settes av ved bebyggelse på over 3 etasjer.

§ 2.1.15 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1521, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at støyhensyn er ivaretatt i samsvar med dette. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.1.16 Tilgjengelighet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ivaretar hensyn i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming. Andelen bebyggelse som skal være universelt utformet skal være i tråd med de til enhver tid gjeldene bestemmelser for dette i Gjerdrums kommuneplan.

§ 2.1.17 Parkering

Boenheter innenfor områdene 8-10 og 19-23 skal minimum ha 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Av disse skal maksimalt 0,25 parkeringsplass plasseres på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i alle byggeområder skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for områder innenfor planens avgrensning skal det angis maksimumsnormer for parkeringsplasser tilknyttet forretnings-, kontor- og næringsvirksomhet, samt minimumsnormer for sykkelparkering.

Innenfor områdene 8-10 og 19-22 tillates ikke parkering plassert nærmere enn 8 meter fra byggelinje mot Fv120. Dersom arealet mellom parkering og byggelinje mot Fv120 ikke er bebygd, skal arealet beplantes og gis et grønt preg.

For planområdet skal følgende parkeringsdekning med parkeringsplass for hver 1000 m2 BRA legges til grunn:

Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:	maksimum 10 minimum 8
Kjøpesenter (detaljhandel):	maksimum 17 minimum 15
Utsalg av plasskrevende varegrupper:	maksimum 14 minimum 12
Øvrig sentrums-/kombinertformål:	maksimum 10 minimum 5

Parkeringsdekningen skal løses innenfor planområdet men kan være uavhengig av tiltakets plassering og eiendomsforhold.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankartet.

§ 3.1.2 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen:

o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal for flere eiendommer (privat eierform)

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner.

Eierform for vegers sidearealer som fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn skal følge vegens eierform også der det av praktiske årsaker er utelatt teksting.

Deltakere i fellesareal

a) GT1 er felles gågate for områdene 20 og 21.

b) KV7 er felles kjørevei for område 10 og eiendommer med atkomst via Ingelstun. For område 10 skal KV7 kun tas i bruk til atkomstvei for boliger. Nærmere definering av eierforhold for KV7 forutsettes gjort ved detaljregulering av kvartal 10. Atkomst til område 10 for nærings-, forretnings- og handelsvirksomhet skal skje fra Fv120.

c) KV8 er felles kjørevei for områdene 15, 16 og 18, samt eiendommer med innkjøring via Askhøgda.

d) KV13, KV14, KV15, KV16 og KV17 er felles kjørevei for områdene 19-26.

e) KV11 er felles kjørevei for områdene 8-10. For område 10 skal KV11 kun tas i bruk til nyttekjøretøy og varelevering. Ved detaljregulering kan det eventuelt fastsettes at kvartalets andel skal tillegges nærmere bestemte eiendommer eller delområder i kvartalet.

f) KV 12 er felles kjørevei for områdene 8-10. For område 10 skal KV12 kun tas i bruk til nyttekjøring og varelevering. Ved detaljregulering kan det eventuelt fastsettes at kvartalets andel skal tillegges nærmere bestemte eiendommer eller delområder i kvartalet. KV 12 skal være ferdig opparbeidet før nye forretninger og kontordel kan tas i bruk av område 10.

Utforming av KV 12, ved en eventuell utbygging av vegen, skal vurderes og tas hensyn til ved utarbeidelse av detaljplaner for områdene 8,9 og 10.

§ 3.1.3 Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Tilsvarende skal vegtegninger for S1, S2, KV1, KV2 og KV3 være utarbeidet etter Statens vegvesens håndbok R700 (tidl. 139) samt godkjennes av Statens vegvesen. Statens vegvesen skal også godkjenne vegtegninger for eventuell fremtidig endring av status/strekning for fv. 427. Tegningsgrunnlaget skal være utformet i henhold til vegnormalene fra Statens vegvesen 017 og 018, eller senere vegnormaler.

§ 3.1.4 Vegstandard

Veg med tilhørende avkjørsler, kryss snuplass, vendehammer, parkering, fortau skal være utformet etter Statens vegvesens til enhver tid gjeldende vegnormaler på søknadstidspunktet.

§ 3.1.5 Vegers stigningsforhold

Veganlegg skal stigning ikke være over 8 % innenfor planområdet.

Fv120 (S1) og fv. 428 (S2) skal stigning ikke være over 4 %.

§ 3.1.6 Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet enten som del av vegens geometri eller med symbol (pil).

Avkjørsel vist med symbol viser kun hvilken veg / retning avkjørselen skjer fra. Utforming og endelig plassering fastsettes i detaljreguleringsplan eller i byggesak.

§ 3.1.8 Materialbruk

Kantstein og belegningsstein skal være av naturstein.

For samferdselsanlegg som ikke har offentlig eierform aksepteres betongstein som alternativ.

Betongstein aksepteres også som alternativ i:

- Brådalsgutua
- Myragutua
- o_Kjøreveg 2 (KV2)
- Rundkjøringen i sydvestre ende av Brådalsgutua

§ 3.1.9 Farger

Uteromsmøblering som benker, søppelkasser, sykkelstativer, belysningsmaster, armaturer og liknende skal ha en av følgende farger:

- Sort RAL 9017
- Grå RAL 7024
- Grønn RAL 6012

§ 3.1.10 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

§ 3.1.11 Skilt og reklame

Kun offentlig godkjente skilt etter skiltplan tillates i områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 FELLES BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål som angitt på plankartet.

§ 4.1.2 Eierform

For offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen:

o_ = offentlig formål. Felles/ privat eieform er angitt med formålsbetegnelsen: f_ = felles/privat formål.

§ 4.1.3 Bevaring av vegetasjon og terreng

Inngrep i vegetasjon ut over alminnelig skjøtsel er ikke tillatt og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Dette gjelder ikke fremmede arter eller arter oppført på Artsdatabankens svarteliste.

Sår i terrenget skal unngås, og skal i tilfelle utbedres og føres tilbake til naturlig terreng.

Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

§ 4.1.4 Vann

Etablering av mindre dammer / vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen.

Eksisterende bekkedrag skal bevares, men kan tillates omlagt dersom omleggingen har til hensikt å styrke områdets funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan for overvannshåndtering som på forhånd er godkjent av kommunen.

§ 4.1.5 Bygg og anlegg

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker
- Belysning

I områder regulert til grønnstruktur tillates ikke oppføring av

- Bygninger
- Gjerder
- Lekeapparater
- Reklame

§ 4.1.6 Skilt og reklame

Informasjonsskilt knyttet til arealformålet tillates. Annen skilting eller reklame tillates ikke i områder regulert til grønnstruktur.

§ 4.2 Grønnstruktur

§ 4.2.1 Funksjoner/bruk

Områdene skal være naturområder med vekt på biologisk mangfold.

Områdene kan nyttes til rekreasjon og lek.

For G1 kan nødvendig sikringstiltak tillates i området i forhold til å sikre nytt- og eksisterende boligområde samt bygging av ny tjenestetilbud på felt 4. Områdets kvaliteter skal i så fall avveis i forhold til området som skal sikres, og reetablering skal vurderes.

§ 4.3 Turdrag

§ 4.3.1 Funksjoner/bruk

Hovedfunksjon for turdragene er tilrettelegging for friluftsliv og at de skal være åpen for allmen ferdsel.

I turdrag nr. 1 er hovedfunksjonen tilrettelegging for skiløpere.

I turdrag nr. 2 er hovedfunksjonen tilrettelegging for både gående og syklende.

§ 4.4 Turveg

§ 4.4.1 Funksjoner/bruk

Området skal nyttes til turveg.

§ 4.5 Park

§ 4.5.1 Funksjoner/bruk

Området skal nyttes til offentlig park. Ved utforming og etablering av park på P1 skal hensyn til barn og unge vektlegges spesielt. Ivaretakelse av hensynet til barn og unge skal dokumenteres før opparbeidelse av området.

§ 4.6 Grønnstruktur kombinert med andre formål

§ 4.6.1 Funksjoner/bruk

Området skal nyttes planfri kryssing av turdrag over offentlig trafikkformål (kjøreveg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn). Kryssing kan etableres i form av bru eller kulvert.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner

§ 5.1.1 Høgspenningsanlegg

Fareområde rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur.
Bygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

§ 5.2 Sone med angitte særlige hensyn

§ 5.2.1 Bevaring av kulturmiljø

Formål

Hensynssonen «bevaring kulturmiljø» er vist med skravur på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring.

Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør i henhold til punktet om ombygging (nedenfor), dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Ombygging av bestående bebyggelse

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

Ved utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling.

På- og tilbygg

Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre.

Nybygg

Nybygg kan oppføres i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Hager, vegetasjon og utomhusanlegg

Eksisterende utomhusanlegg skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

Skilt og reklame

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

§ 5.2.2 Rasfare (kvikkleire)

Ved innsending av detaljplan innenfor planområdet skal det utføres supplerende grunnundersøkelser, prøvetaking og laboratorieundersøkelser. Søker skal gjennomføre analyser med eventuelle konkrete forslag til stabiliserende tiltak. Analysene skal inneholde beregninger basert på dagens situasjon og planlagt bebyggelse og terrengarbeid.

Detaljplanen og senere rammesøknad/søknadspliktige tiltak skal innholdet dokumentasjon på:

- Konklusjon på tilstrekkelig stabilitet overfor tiltaket. Skredfare skal vurderes både i og utenfor tiltaksområdet, med konsekvens for tiltaket og omgivelsene ut over tiltaket.
- Sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift, og tiltaksbeskrivelse i forhold til klassifiseringen
- Før byggetillatelse gis skal det i byggesaken dokumenteres nødvendig prosjektering og eventuell tilleggsinformasjon, som er basert på konklusjonene fra den geotekniske rapporten.

Sikringssone:
I detaljplan skal eventuelle sikringsområder som fremkommer av geoteknisk rapport avsettes i plankartet som hensynssone og ha fastsatt rekkefølgekrav ved utbygging for hvert enkelt byggefelt/område. Tilsvarende skal eventuelt skredutsatt område avmerkes som hensynssone med rekkefølgekrav på sikringstiltak.

Dokumentasjonenes innhold:
Detaljregulering og byggesaker skal være i henhold gjeldende teknisk forskrift og retningslinjene fra NVE 2/2011«*flaum og skredfare i arealplaner*», veileder fra NVE 7/2014 «*Sikkerhet mot kvikkleireskred*». Senere veiledere og forskrifter legges til grunn for søknadspliktige tiltak i forhold til søknadstidspunkt.

§ 5.2.3 Frisiktsoner

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 5.3 Bestemmelsesområder

#1 Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID172668 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

#2 Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID172670 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

#3 Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID172671 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1 Tekniske anlegg og samfunnstjenester

Før byggetillatelse for ny bebyggelse gis skal tekniske anlegg og samfunnstjenester være tilstrekkelig sikret i henhold til bestemmelsene nedenfor.

§ 6.2 Utbyggingstempo

Utbyggingstempo styres etter forutsetninger for befolkningsvekst og retningslinjer for boligbygging fastsatt av kommunestyret. Retningslinjene innebærer at skole- og barnehagekapasitet skal vurderes før detaljregulering kan igangsettes innfor planområdet.

KV 1, KV2 og KV3 skal være ferdig opparbeidet til kjøreveg før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter pbl. § 20 -1, for mer enn 300 nye boliger innenfor planområdet. Tilsvarende begrenses igangsettingstillatelse av ny forretningsreal inntil 4000m^2, og kontorareal inntil 2000m^2 i BRA.

§ 6.3 Transport og vegnett

Før byggetillatelse gis skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i henhold til områdeplan for Ask sentrum være etablert eller sikret.

Kommunen gir ikke igangsettingstillatelse på tiltak etter pbl. § 20-1 for ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse i område 4(U1 undervisning) før KV 1, KV2 og KV3 er ferdig opparbeidet.

Kommunen gir ikke igangsettingstillatelse på tiltak etter pbl. § 20-1 (herunder biloppstillingsplasser) for feltene langs Fv. 120 (S1) og Fv. 428 (S2): for feltene 8, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 23 før detaljregulering med tekniske vegtegninger etter vegvesenets håndbok R700 eller senere håndbok før sluttbehandling og godkjenning.

Lengdeprofil skal dokumentere at stigningsforhold på veganlegget fv. 120 (S1) og fv. 428 (S2) er i henhold til § 3.1.5 i bestemmelsene.
Det tillates ikke bygging inntil 10 meter fra byggelinje mot fylkesvei 120 (S1) og Fv. 428 (S2) før detaljplan er sluttbehandlet og godkjent. Tilsvarende gjelder for utbygging som krever fysiske endringer av vegutformingen (i forbindelse med kapasitetsbegrensninger) på og langs Fv.120. i forhold til *tålt kapasitetsøkning*. *Tålt kapasitetsøkning* skal dokumenteres ved trafikkanalyse i detaljreguleringen jamfør til kravene i § 7.2.4 i bestemmelsene.

Før opparbeidelse av P1 skal detaljregulering for bussterminal (i felt S1) være vedtatt.
Midlertidige tiltak tillates hvis tiltakene ikke vanskeliggjør fremtidig planløsning for bussterminalen.

§ 6.4 Grønnstruktur

Før byggetillatelse gis for bebyggelse som grenser til turdrag og turveger, park eller lekeareal skal den aktuelle grønnstrukturen være sikret.

§ 6.5 Grunnundersøkelser

For hver byggesak og detaljregulering skal det uføres grunnundersøkelser og geotekniske rapporterer med oppfølgende prosjektering i tråd med bestemmelsene § 5.2.2 beskrevet over.

§ 7 BESTEMMELSER OM UTFYLLENDE PLANER

§ 7.1 Krav om detaljregulering

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering.

Plankravet gjelder ikke for tiltak etter pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

§ 7.2 Retningslinjer for detaljregulering

§ 7.2.1 Planavgrensning

Detaljregulering utarbeides for ett eller flere områder / kvartaler innenfor områdeplanen.

Detaljregulering kan også utarbeides kun for del av et område i områdeplanen.

Tilstøtende samferdselsanlegg og infrastruktur innlemmes i planområdet i den grad og med det omfang som er hensiktsmessig.

Utnyttelsesgraden for Detaljreguleringer innfor områdeplanen skal angis med tillatt bruksareal (%-BRA)

§ 7.2.2 Geotekniske undersøkelser

Fareområdet skal avgrenses på plankart med hensynssone og eventuell sikkerhetssone, og tallfestes med sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift. Hensynssonene og sikkerhetssonene skal sikres med rekkefølgekrav i bestemmelsene for reguleringsplanen.

§ 7.2.3 Overvann

Løsninger på overvannshåndtering skal sikre at avrenning etter utbygging ikke overstiger hastigheten på avrenningen fra området før utbygging. Plan for overvannshåndtering må utarbeides som en del av detaljreguleringsplanen eller ved rammesøknad. Grønne tak skal vurderes der overvannshåndtering med magasinering/drenering ikke er tilstrekkelig.

§ 7.2.4 Trafikale virkninger

Utredning som viser de trafikale virkninger av utbyggingen innen detaljplanens område sett i forhold til realisering av vegnettet i områdeplanen. Kapasitetsberegninger for eksisterende og fremtidig situasjon skal vurderes i trafikk utredningene. Transportkildefordeling og parkering skal utredes i forhold til aktuelle tiltak og arealformål.

§ 7.2.5 Avfallshåndtering

I detaljplanen skal plassering for avfallsløsning være avklart med fagmyndighet i kommunen før godkjenning av detaljplanen.

§ 7.2.6 Retningslinjer i kommuneplanen

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal også være gjeldende for detaljregulering innenfor dette planområdet der områdeplanen. Det vises her særlig til kommuneplanens §§ 1.1, 1.2, 1.3 og 1.4.

§ 7.2.7 Torg

Som en del av utarbeidelsen av detaljreguleringsplan for område 10, 20 og 21 skal nødvendige funksjonskrav og estetisk utforming og hensyn til torgområdet ivaretas i forhold til inngangsparti aktivitet og utforming av bygg/tiltak.

§ 8 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER

Eiendommer innenfor kvadraturen benevnt med sentrumsområdene: S1, S2, S3, S4, S5 og boligområdene: B1, B2, B3, med vegarealene KV 13, KV 14, KV 15, KV16, KV 17, grøntområde TV1, som ikke er i samsvar områdeplanen skal fordeles i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. 5 andre ledd. Fordelingen omfattes av kostnader til etablering/opparbeidelse, verditap ved arealavståelse og framtidige vedlikeholdskostnader.

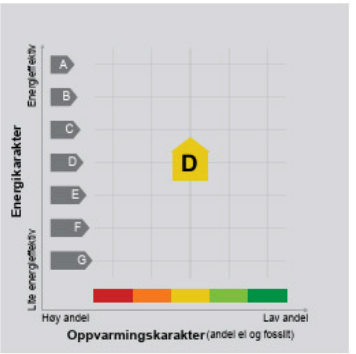
Øvrig fordeling av kostnader/plikter skal ivaretas ved utbyggingsavtaler ved senere detaljplaner innenfor områdeplanen til Ask sentrum.

---oOo---

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkebyvegen 4
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6922376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84066
Dato	24.02.2025



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)

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig 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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene 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: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkebyvegen 4 2022 GJERDRUM

Betegnelse: Gnr 42, bnr 100 (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