



aktiv.

Nystulia 98, 2022 GJERDRUM

**Lekker og innholdsrik leilighet
over to plan | Høy standard |
Integrert garasje | Solrik balkong
med flott utsikt!**



Eiendomsmegler / Partner MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 220 440,-
Omkostn.: Kr 160 640,-
Total ink omk.: Kr 6 531 080,-
Felleskostn.: Kr 4 492,-
Selger: Andre Marius Melandsø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 142/163 kvm
Tomtstr.: 23297.8 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 5
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1204250179

Lekker og innholdsrik leilighet over to plan | Høy standard | Integrert garasje | Solrik balkong

Velkommen til denne flotte boligen i Nystulia, Gjerdrum, perfekt for bfamilier og godt voksne. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og naturen ligger rett utenfor døren med flotte turmuligheter.

Eiendommen er bygget i 2011 og har et bruksareal på 163 m² fordelt over to etasjer. Dette inkluderer entré, stue, kjøkken, to soverom, omklingsrom, bad og vaskerom. (Opprinnelig godkjent med 3 soverom) Boligen er godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere betydelige oppgraderinger de senere årene, herunder etablering av omklingsrom(2021), oppgradering av vaskerom(2022), rehabilitering av balkong(2024) samt påkostninger på kjøkkenet (2023 og 2025).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 13 kvm Entré, bod

BRA-e: 21 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 129 kvm Trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, omkleddingsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

2. etasje

20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjedehus

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i entré.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23297.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Beliggenhet

Nystulia 98 ligger i et attraktivt område i Ask, Gjerdrum kommune, som er spesielt anbefalt for familier med barn, eldre og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 87 av 100, og det er et godt vennskap blant naboene med en score på 69 av 100.

Med lett tilgjengelig gateparkering og lite støynivå, er Nystulia 98 et ideelt sted for de som ønsker en rolig og familievennlig atmosfære.

På det store området i forkant av husene er det en ettertraktet golfbane, samt nye store parkanlegg med lekeplasser, sykkelpark og en utendørs treningssone.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Gjerdrum barneskole ligger 9 minutters gange unna, mens Gjerdrum ungdomsskole er 14 minutters gange fra eiendommen. Videregående skoler som Lillestrøm og Skedsmo ligger henholdsvis 24 minutters kjøretur unna.

Det finnes også flere barnehager i området, inkludert Gjerdrum barnehage og Espira Brådalsfjellet barnehage, som begge ligger innen 18 minutters gangavstand.

Fremtidige planer, "Oppvekstjordet" i Gjerdrum:

Sitat fra kommunens hjemmeside:<https://www.gjerdrum.kommune.no/aktuelt/oppvekstjordet-blir-til/>

"På oppvekstjordet skal vi bygge ny flerbrukshall, ny barnehage som erstatning for Gjerdrum barnehage, ny barneskole som erstatning for Gjerdrum barneskole, etablering av nye kunstgressbaner, parkeringshus og innbydende uteområder. Flerbrukshallen får to spilleflater og flere saler tiltenkt golfsimulator og biljardlokaler i tillegg til styrkerom, klatrerom og andre arealer.

Prosjektet vil gå fort frem. I løpet av 2026 vil den første av de nye fotballbanene stå klar, og barnehagebygget vil fremstå ferdig utvendig. Deretter vil det jobbes innvendig i barnehagebygget fram til åpning i august 2027.

Skole- og idrettsbygget tar litt lenger tid. Det vil først stå klart i august 2028 sammen med den andre nye fotballbanen og tilhørende parkeringshus som kommer der dagens barnehage ligger."

Alle disse planene er tiltenkt området rundt/ved Gjerdrum ungdomsskole, ca. 14 min gange unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Gjerdrum og Rema 1000 Ask innen 9 minutters gangavstand.

Romerikssenteret, som tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester, ligger 12 minutters kjøretur unna, og Skedsmo Senter ca. 15 minutter unna. Sistnevnte er det mest praktiske stoppet, dersom man for eksempel pendler til Oslo i jobbsammenheng.

Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har en høy score på 96 av 100 for turmuligheter.

Dette gjør det perfekt for friluftsliv og rekreasjon. Det er også gode muligheter for sport og trening, med Gjerdrumshallen og Å SPREK Gjerdrum innen kort avstand.

Kniplia skisenter ligger kun ca. 6 minutter unna.

Området har gode offentlige transportmuligheter. Nystuen bussholdeplass, med linje 400 og 400E, ligger kun 6 minutters gange unna, igjennom det nye store parkområdet som er etablert. Kløfta stasjon, som betjenes av linje R13 og R13x, ligger 12 minutters kjøretur unna.

Oslo Gardermoen kan nås på 25 minutter med bil, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Småhus / 6-mannsbolig.

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater e.l. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Begrenset tilkomst på alle overflater og med stedvis begrenset kontrollmuligheter der det tas et særskilt for skjulte forhold og avvik.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører - 2: Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2021. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Hellelagt trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 105 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Inngangsparti fra byggeår belagt med granittheller på ca. 7 m². Konstruksjonen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning dog avvik ble påvist.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Andre utvendige forhold

Stedvis synlig elde på overflater samt riss i grunnmur og betongsålen.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold og lokale utbedringer av overflater og riss i grunnmur for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen.

Overflater - avvik

Stedvis bruksslitasje på parkett. Stedvis bomflis på gulv i 1.etg.

Konsekvens/tiltak: Utbedringer av avvik og vedlikehold av eldet overflater tilfaller ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bomflis på gulvet i 1.etg.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Varmtvannstank

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Helse, miljø og sikkerhet

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet. Eier opplyser for øvrig om rapportanalyse av grunnforhold ble utført i 2021 uten påviste funn eller negative avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bj Rør AS

Beskrivelse: Vaskerom (2022): Bj Rør AS monterte nytt vegghengt toalett med sisterner og nytt servant med batteri og koblet vann og avløp til. Et skap med skyvedør og med plass til vaskemaskin ble satt opp med egeninnsats. Baderom (2022): Bj Rør AS monterte nytt blandebatteri.

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

Ja

Beskrivelse: Riss i plateskjøt i stuehimlingen og sprekk i indre vegg i garasje beskrevet i skaderapporten i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: I følge forrige eier ble det observert for 8 år siden men det har ikke vært noen tegn på det siden.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: 24 T Elektro AS; Aas Elektriske V/Pål Enerud; SEKO Elektro AS

Beskrivelse: 24 T Elektro AS byttet et støpsel til platetopp på kjøkken og monterte ny stikkontakt under overskap. Gang: montere innfelt stikkontakt. Aas Elektriske V/Pål Enerud monterte en stikkontakt og en lampe over speilet i vaskerommet; installerte et speil med integrert belysning på badet. SEKO Elektro AS byttet en gulvvarmestyring i gang og flyttet en stikkontakt i bod. Egeninnsats/dugnad: Noen tak- og veggglamper i stue og soverom ble byttet ut i løpet av det første halvåret etter innflytting av en pensjonert elektriker som er en venn av familien.

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

Ja

Beskrivelse: I følge tidligere eier utført 13.09.2012 av Elsikkerhet Norge AS.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: F8 Entreprenør AS

Beskrivelse: Samtlige terrasser i borettslaget ble total renoverert i 2023-2024.

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

Ja

Beskrivelse: Etter et leirskred i Gjerdrum in 2020 ble det i mars 2021 utarbeidet en takstrapport på initiativ fra Norsk Naturskadepool, som beskrev mindre avvik og typiske skader som har ingen direkte sammenheng med skredet og følge av normal tørking av byggematerialer. Skaderapport, datert 05.07.2021, bemerket følgende mindre skader: 1) riss i plateskjøt i stuehimlingen, 2) treg skyvedør til balkongen (senere reparert) og 3) sprekk i det indre hjørnet av garasjeveggen.

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

Ja

Beskrivelse: Området ble grundig undersøkt av NVE etter et kvikkleireskred i 2020, og rapporten ble publisert i 2021.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: I følge tidligere eier ble skjeggkre observert i andre bygg i samme periode som i dette bygget (for ca 8 år siden). Kjenner ikke til om noen andre observasjoner siden.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 129 kvm: Trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, omkleddingsrom og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 13 kvm: Entré og bod

BRA-e 21 kvm: Garasje

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blande batteri. Det er en frittstående kjøkkenøy.

Hvitevarer som kjøøl, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp er integrert. Vedr.

hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra ventilator.

Bad 2. etasje:

Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket er malt.

Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerom fra byggeår med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket er malt. Det er baderomsplater på vegghengt klosett. Rommet er utstyrt med servant på underskap, speilskap og belysning, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og fliser på bad. Det er stedvis bruksslitasje på parkett og stedvis bomflis på gulv i 1.etg.

Vegger: Malte flater og fliser på bad.

Himling: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflatene har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør fra byggeår av pex og kobber. Fordelerskap er plassert på vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet trekker ut brukt luft fra våtrom og kjøkken, og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom. Rommet har sluk.

Innbo og løsøre

MERK: Spesifisering av innbo og løsøre som selger tar med seg:

- * alle hjørneskap
- * bokhyllen i gangen
- * stor reol med glassdører og hyller i stuen (Åpent for dialog dersom kjøper ønsker å kjøpe den)
- * vaskemaskin
- * frittstående fryser og vinskapp nede i boden
- * frittstående hyller nede i boden (ikke skapet i hjørnet som er inntegnet på plantegningen)
- * liten knaggrekke på barnerommet med fuglemotiv
- * alle kommoder
- * benk på hovedbadet
- * lang brun blomsterkasse i tre på balkongen
- * alle hagemøbler og grill (Åpent for dialog dersom kjøper ønsker å kjøpe disse)
- * lite hvitt garderobeskap på barnerommet – dersom kjøper ikke har behov for det.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges ellers til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer følger boligen ved salg, frittstående hvitevarer tar selger med seg dersom ikke annet er avtalt.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Nytt kjøkkenbatteri ble montert.

2025:

- Oppvaskmaskin ble byttet ut med en ny modell, med installasjon utført av forhandler.

2024:

Arbeid utført i regi av Sameie:

- Samtlige terrasser i borettslaget ble totalrenovert som del av felles prosjekt i regi av Nystulia Sameie 3.

2023:

- Ny induksjonstopp ble montert på kjøkken, inkludert bytte av støpsel til platetopp.
- Det ble etablert ny stikkontakt under overskap på kjøkken samt innfelt stikkontakt i gangen nede.

2022:

- Termostat for elektrisk gulvvarme i entré (1. etasje) ble skiftet.
- Stikkontakt i vaskerom (2. etasje) ble flyttet.
- Vaskerommet ble oppgradert med ny servantskap med skuffer og speilskap samt vegghengt WC.
- Eksisterende utslagsvask i vaskerom ble fjernet, og det ble etablert skapløsning med skyvedører og plass til vaskemaskin.
- I samme periode ble nytt blandebatteri montert i hovedbadet.
- Speil på bad ble skiftet til rundt speil med integrert belysning, og downlights over speil ble erstattet.
- I vaskerom ble én ny stikkontakt montert samt ny lampe over speil.

2021:

- Ytterdøren ble byttet ut med samme modell på grunn av ødelagt lås.
- Entré, gang (inkl. trappeløp), bod, begge soverom samt deler av stue ble malt om.
- Bod i 2. etasje med eksisterende skapinnredning ble endret til omklæringsrom (walk-in-closet) med åpne garderobeløsninger og integrert LED-belysning (plugg-inn lysstriper).
- Størstedelen av boligens tak- og veggglamper ble skiftet, hovedsakelig med

sukkerbit-tilkoblinger.

Parkering

Integrert garasje, samt flere biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Forsikring AS

IF, polisenummer 1591134

SP1591134

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad, vaskerom, begge soverom og entrè, samt panelovner. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Se opplyst strømforbruk i energiattesten vedlagt prospektet.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 150 000

Omkostninger kjøper

6 150 000 (Prisantydning)

220 440 (Andel av fellesgjeld)

6 370 440 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

159 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

160 640 (Omkostninger totalt)

172 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 531 080 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 542 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 545 780 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 22 266 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

22 267

Informasjon om eiendomsskatt

Gjerdrum kommune har pr. d.d. ikke innført eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 452 706 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 810 823 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Innmelding/tegning av andel i BORI 650 kr.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

167/11070

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 492 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 192 kr i måneden
- Kabel-TV/Bredbånd: 564 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 570 kr i måneden
- Stipulerte renter: 1 166 kr i måneden
- Månedlig husleie/felleskostnader er øket med 4,8% for å fange opp den generelle pris og kostnadsutviklingen.
- Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.
- 25% av felleskostnadene går til vedlikeholdsfond

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 492

Andel Fellesgjeld

Kr 220 440

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1328

Andel fellesformue

Kr 23 439

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Nystulia 3 Sameie

Organisasjonsnummer

996003043

Om sameiet

Nystulia 3 Sameie, beliggende i Gjerdrum kommune, består av 78 eierseksjoner. Organisasjonsnummeret er 996 003 043. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Styrets årsberetning enstemmig godkjent.
- Endring av vedtekter enstemmig godkjent. Det gis adgang til å benytte seg av standardløsning for innglassing av inngangsparti for alle etasjer.
- Beboere i 3.etg. som ønsker å bygge bod på egen grunn mellom inngang 3.etg og 2.etg., kan gjøre dette i henhold til de eksisterende godkjente løsningene, og etter forutgående nabovarsel, samt godkjenning fra styre.
- Årsmøtet 11.05.23 avviklet vedlikeholdsfond pr 30.06.23.

Pågående saker:

- Det er ingen planer for, eller ekstraordinært arbeid pågående i Sameiet.
- Styret har løpende kontakt med Gjerdrum kommune knyttet til utbygging og planer for nærområdet, samt oppfølging av Tek17 godkjenning av Sameiets Nystulia 3 eiendommer etter skredet og reetableringsprosjektet.
- Utover rehabilitering av terrasser er det gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.
- Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.
- Månedlig husleie/felleskostnader er øket med 4,8% for å fange opp den generelle pris og kostnadsutviklingen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31-10-2025: 7.20% pa.
Antall terminer til innfrielse: 0
Saldo per 31-10-2025: kr 15474938
Andel av saldo: kr 220440
(siste termin 31-12-2043)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett, kun eierskiftemelding til styret er ønskelig.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (808 343,-)

Årsresultat for 2024: -9 646 812,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Månedlig husleie/felleskostnader er øket med 4,8% for å fange opp den generelle pris og kostnadsutviklingen.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboere som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn. Hundeskitt skal fjernes umiddelbart og kastes i avfallsdunk. Løpestreng på fellesområdene er ikke tillatt. Det oppfordres til alltid å koble hund i bånd på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til seksjonens sikringsskap.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 5, seksjonsnummer 29 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1959/101304-2/8 12.05.1959 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 7

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 5

1990/11634-2/8 25.09.1990 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 19

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 19 FNR: 0 SNR: 1-5.

1995/6934-1/8 24.05.1995 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 7

samt de bnr. som måtte bli utskilt fra denne eiendom.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 5

2005/2398-1/8 11.02.2005 ERKLÆRING/AVTALE

Kvalitetsavtale for Ask Sentrum

Rettighetshaver Gjerdrum Boliger AS

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 5

2006/246457-1/200 23.05.2006 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Avtaleom rettigheter og pliker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 5

2010/437521-1/200 16.06.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: GJERDRUM KOMMUNE

ORG.NR: 864 949 762

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 40 BNR: 5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.05.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger i hovedsak 'Reguleringsplan for Nystuen gnr/bnr. 42/11, 40/3 m.flere, felt B9 av reg.plan Ask sentrum' (plan-ID 200503). Denne planen regulerer 23 191 m² av eiendommen til boligbebyggelse. Mindre deler av eiendommen omfattes også av 'Detaljregulering for Nystulia, del av B10' (plan-ID 201202) og 'Detaljregulering for skredområde og golfbane i Ask' (plan-ID 202203).. 19.10.2005

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan 2012 - 2024', med ikrafttredelse 09.05.2012. Et delareal på 20 084 m² er avsatt til nåværende boligbebyggelse, og et delareal på 173 m² er avsatt til framtidig boligbebyggelse med områdenavn B7.

I nærheten av eiendommen pågår planarbeid for 'Detaljregulering for Kulturkvartalet' (plan-ID 202501), som har status 'Planlegging igangsatt'. I tillegg er 'Kommuneplanforslag 2025-2037' (plan-ID KP2020-2032) under behandling med status 'Planforslag'.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 (Frisikt) og H310_2 (Ras- og skredfare) i henhold til gjeldende reguleringsplaner. I kommuneplanen er eiendommen også omfattet av hensynssone H910_42, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Berørte datasett:
Radonutsatt område

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger.

OBS: Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr. 46 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 1 Visning (Resterende visninger/privatvisninger inkludert)

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 000 Overtagelsesforretning

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr Forretningsfører

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 123 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid + vederlag og direkte utlegg iht. oppdragsavtalens vilkår.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

23.02.2026







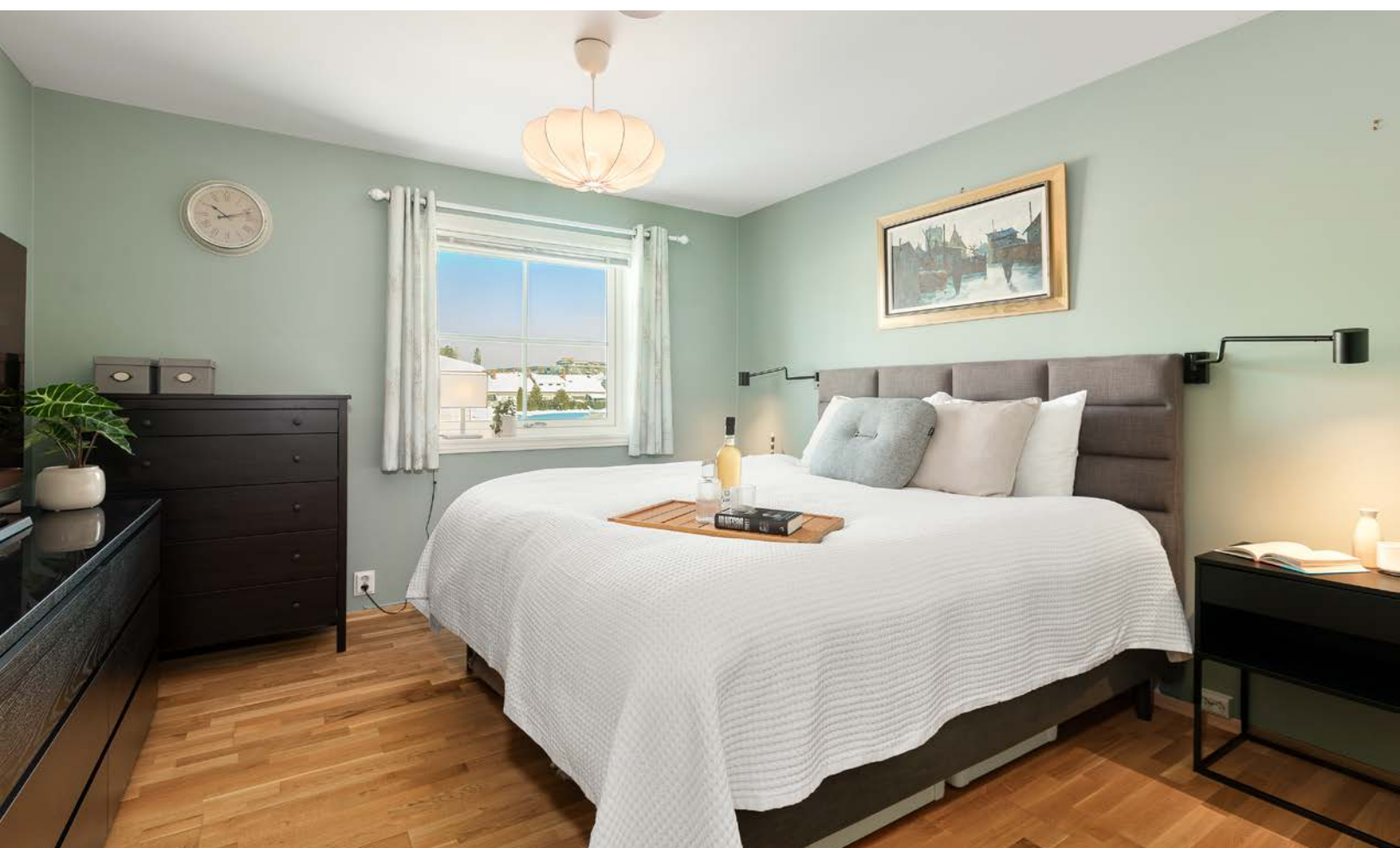


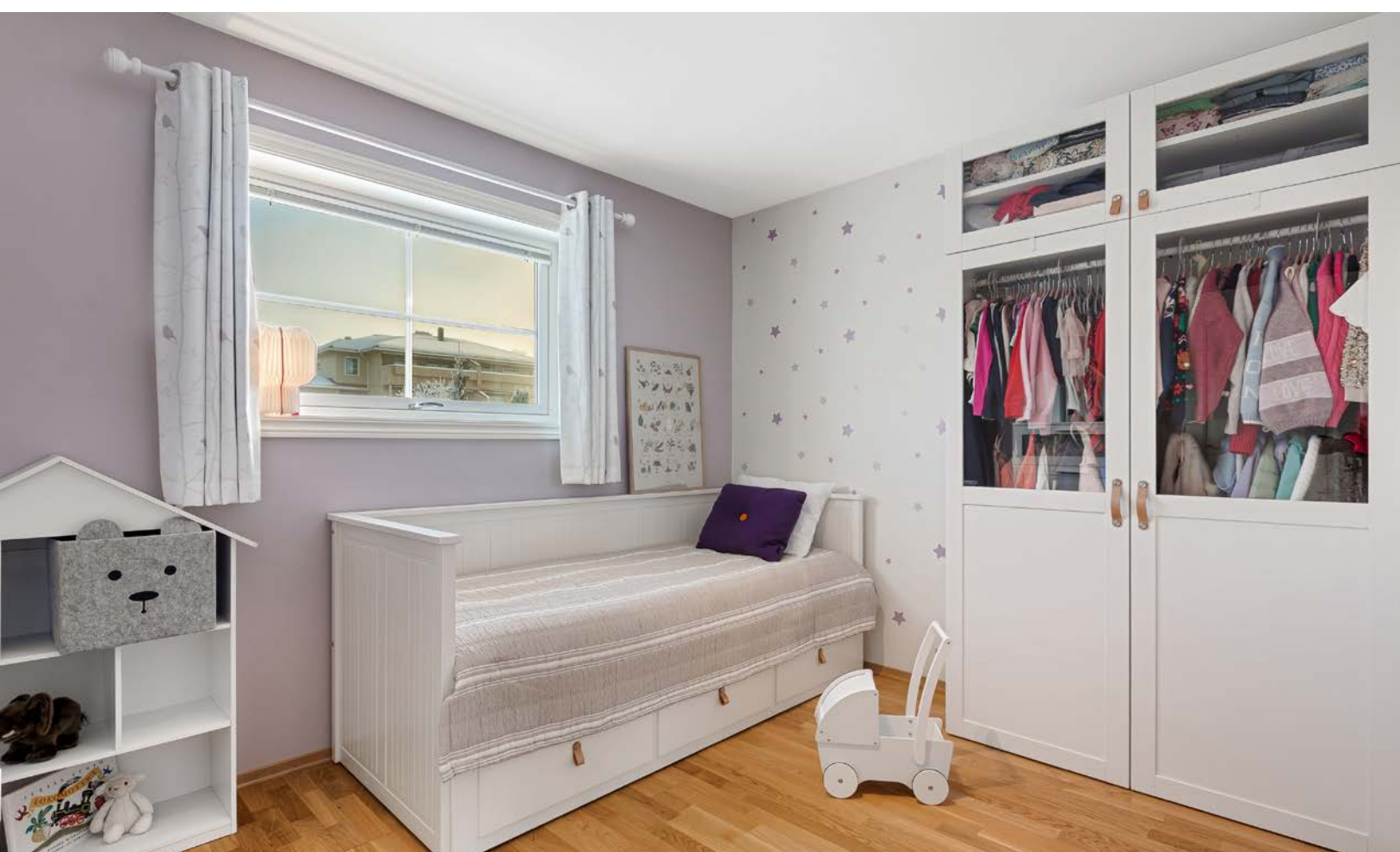




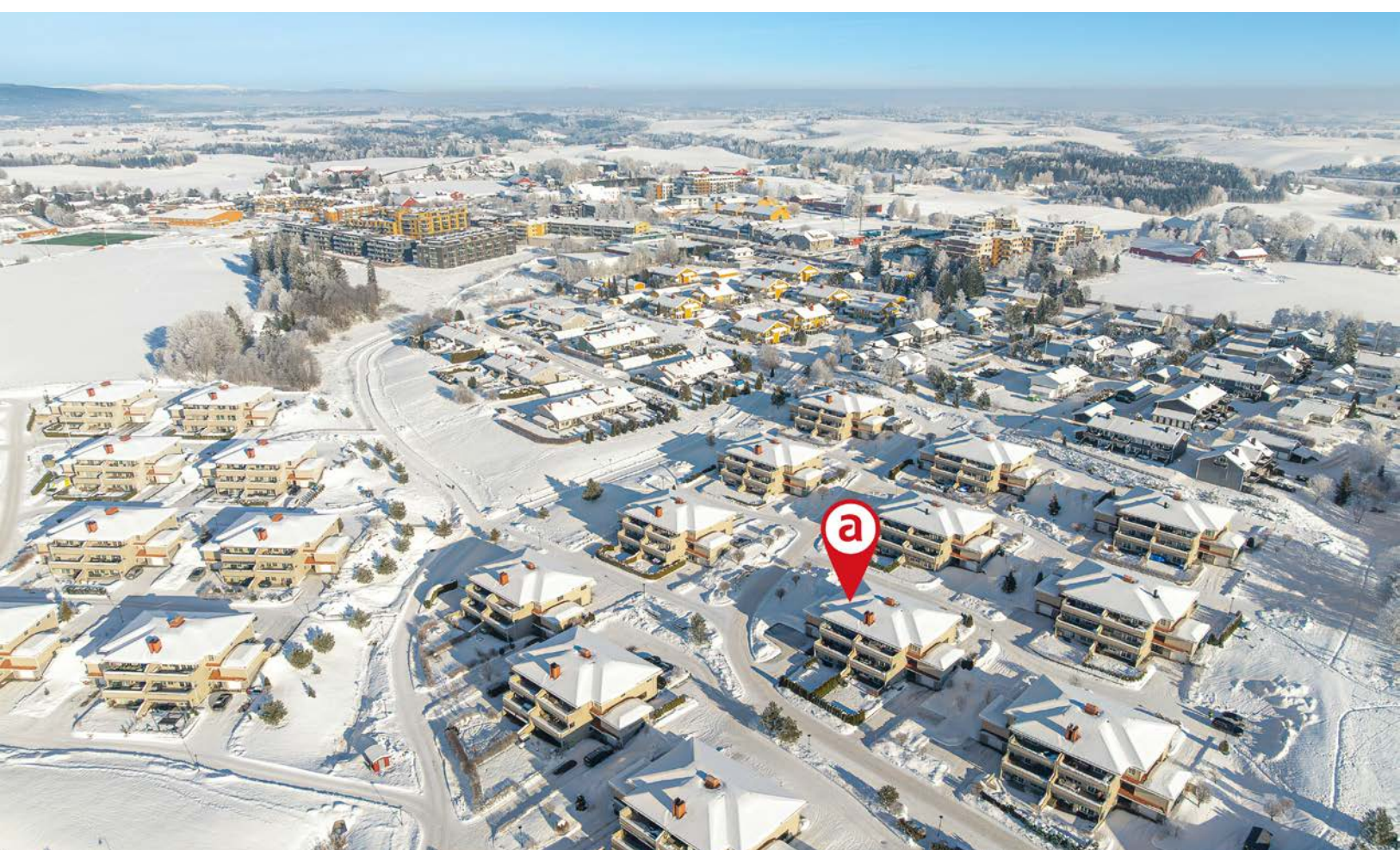










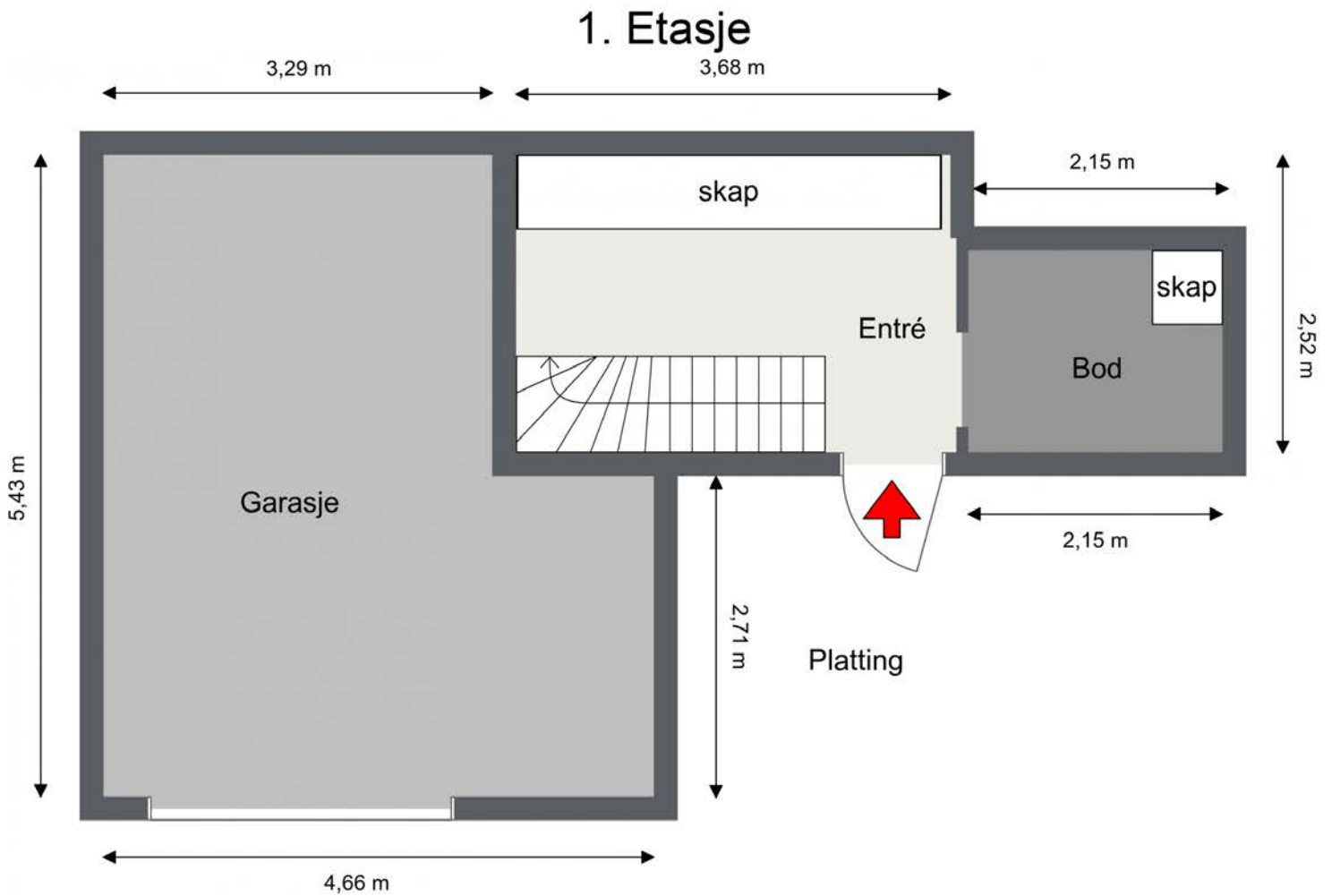




Vedlegg

Nystulia 98

1. Etasje



Nystulia 98

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Nystulia 98 - Nabolaget Ask - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Nystuen Linje 400, 400E	9 min 0.7 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 15.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	24 min 15.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

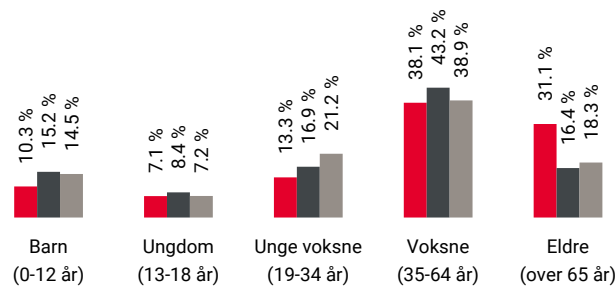
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	14 min 1.2 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	18 min 1.5 km
Grønland barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Gjerdrum barneskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall	0.7 km	
⚽	Gjerdrumshallen	12 min	🚶
	Aktivitetshall	1 km	
🚴	SPREK Gjerdrum	10 min	🚶
🚴	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	13 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
75% rekkehus
17% blokk

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

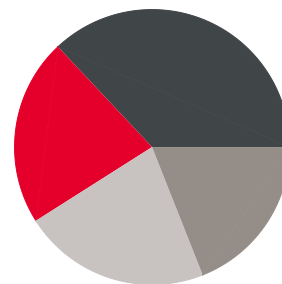
12 min 🚗



Boots apotek Gjerdrum

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



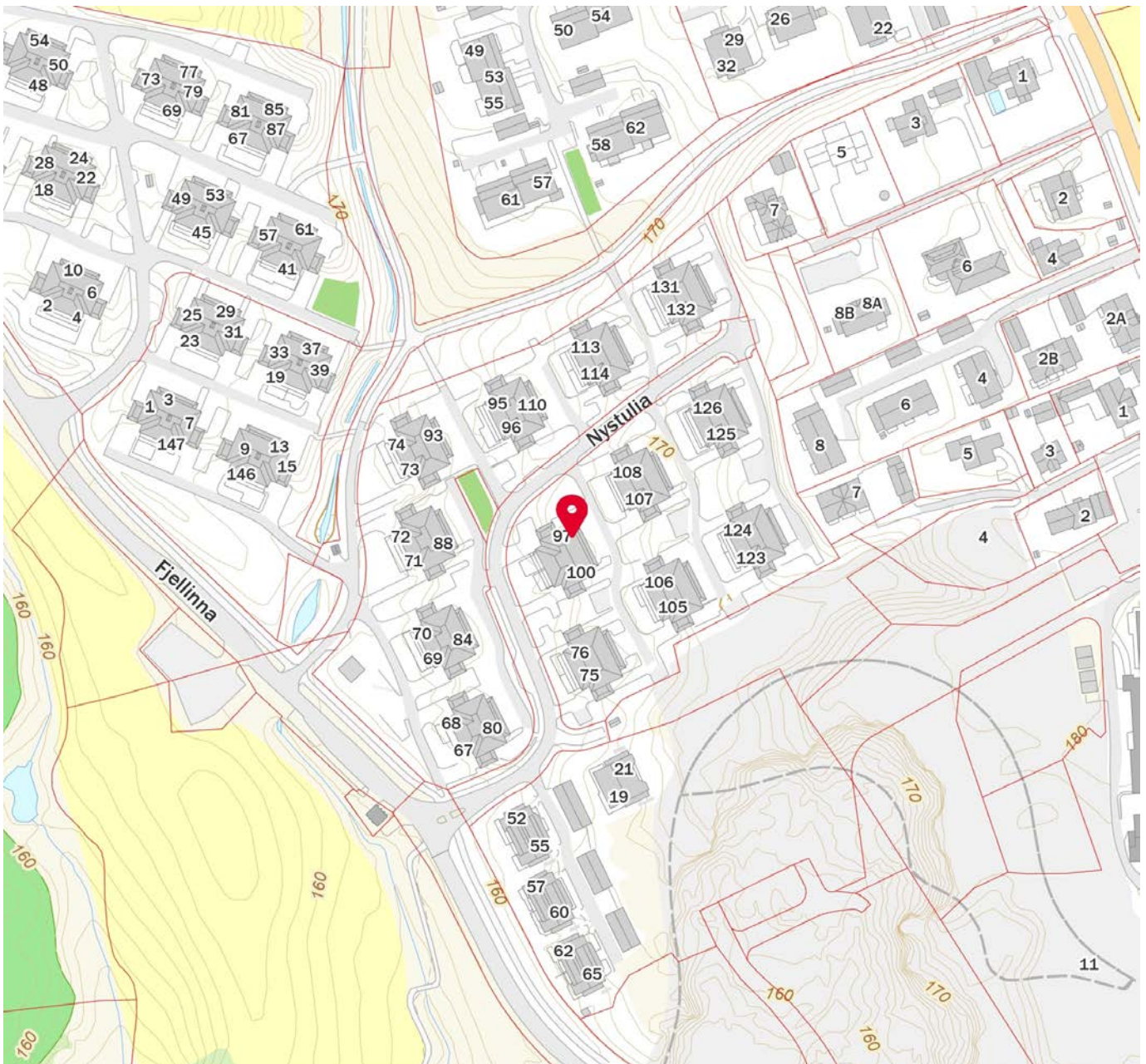
0%

47%

Ask
Gjerdrum kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250179	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andre Marius Melandsø	Katarzyna Ewa Piaskowska
Gateadresse	
Nystulia 98	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalensr.	SP1591134

Document reference: 1204250179

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMM, KEP

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom (2022): Bj Rør AS monterte nytt vegghengt toalett med systerne og nytt servant med batteri og koblet vann og avløp til. Et skap med skyvedør og med plass til vaskemaskin ble satt opp med egeninnsats. Baderom (2022): Bj Rør AS monterte nytt blande-batteri.

Arbeid utført av

Bj Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss i plateskjøt i stuehimlingen og sprekke i indre vegg i garasje beskrevet i skaderapporten i 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge forrige eier ble det observert for 8 år siden men det har ikke vært noen tegn på det siden.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

24 T Elektro AS byttet et støpsel til platetopp på kjøkken og monterte ny stikkontakt under overskap. Gang: montere innfelt stikkontakt. Aas Elektriske V/Pål Enerud monterte en stikkontakt og en lampe over speilet i vaskerommet; installerte et speil med integrert belysning på badet. SEKO Elektro AS byttet en gulvvarmestemostat i gang og flyttet en stikkontakt i bod. Egeninnsats/dugnad: Noen tak- og vegg-lamper i stue og soverom ble byttet ut i løpet av det første halvåret etter innflytting av en pensjonert elektriker som er en venn av familien.

Arbeid utført av

24 T Elektro AS; Aas Elektriske V/Pål Enerud; SEKO Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tidligere eier utført 13.09.2012 av Elsikkerhet Norge AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Samtlige terrasser i borettslaget ble totalrenovert i 2023-2024.

Arbeid utført av

F8 Entreprenør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter et leirskred i Gjerdrum in 2020 ble det i mars 2021 utarbeidet en takstrapport på initiativ fra Norsk Naturskadepool, som beskrev mindre avvik og typiske skader som har ingen direkte sammenheng med skredet og følge av normal tørking av byggematerialer. Skaderapport, datert 05.07.2021, bemerket følgende mindre skader: 1) riss i plateskjøt i stuehimlingen, 2) treg skyvedør til balkongen (senere reparert) og 3) sprekk i det indre hjørnet av garasjeveggen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Området ble grundig undersøkt av NVE etter et kvikkleireskred i 2020, og rapporten ble publisert i 2021.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble skjeggkre observert i andre bygg i samme periode som i dette bygget (for ca 8 år siden). Kjenner ikke til om noen andre observasjoner siden.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250179

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Marius Melandsø	Oca01eccfc5a14afec096e b67afef567fa0a6373	30.01.2026 19:52:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katarzyna Ewa Piaskowska	cec1bebbe9931a268398e 8076b388b9e993ac51c	30.01.2026 19:56:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250179

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

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Nystulia 98 , 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 40, bnr. 5, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2345

Referansenummer: UZ1924

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig



Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2011, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning fordelt over 2 plan. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Oppgraderinger og arbeider iht. eiers opplysninger:

2021:

- Ytterdøren ble byttet ut med samme modell på grunn av ødelagt lås.
- Entré, gang (inkl. trappeløp), bod, begge soverom samt deler av stue ble malt om.
- Bod i 2. etasje med eksisterende skapinnredning ble endret til omkleddingsrom (walk-in-closet) med åpne garderobeløsninger og integrert LED-belysning (plugg-inn lysstriper).
- Størstedelen av boligens tak- og vegglamper ble skiftet, hovedsakelig med sukkerbit-tilkoblinger.

August 2022:

- Termostat for elektrisk gulvvarme i entré (1. etasje) ble skiftet.
- Stikkontakt i vaskerom (2. etasje) ble flyttet.

August–september 2022:

- Vaskerommet ble oppgradert med ny servantskap med skuffer og speilskap samt vegghengt WC.
- Eksisterende utslagsvask i vaskerom ble fjernet, og det ble etablert skapløsning med skyvedører og plass til vaskemaskin.
- Det ble ikke utført inngrep i gulv eller membran.
- I samme periode ble nytt blandebatteri montert i hovedbadet.

Desember 2022:

- Speil på bad ble skiftet til rundt speil med integrert belysning, og downlights over speil ble erstattet.
- I vaskerom ble én ny stikkontakt montert samt ny lampe over speil.

November 2023

- Ny induksjonstopp ble montert på kjøkken, inkludert bytte av støpsel til platetopp.
- Det ble etablert ny stikkontakt under overskap på kjøkken samt innfelt stikkontakt i gangen nede.

2023–2024:

- Samtlige terrasser i borettslaget ble totalrenovert som del av felles prosjekt i regi av Nystulia Sameie 3.

Mai 2024:

- Nedre Romerike brann- og redningsvesen gjennomførte kontroll av fyringsanlegget og det ble ikke påvist avvik.

Desember 2025:

- Oppvaskmaskin ble byttet ut med en ny modell, med installasjon utført av forhandler.
- Januar 2026
- Nytt kjøkkenbatteri ble montert.

Kjedehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater e.l. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vespeløp o.l. må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Begrenset tilkomst på alle overflater og med stedvis begrenset kontrollmuligheter der det tas et særskilt for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2021. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Hellelagt trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 105 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Inngangsparti fra byggeår belagt med granittheller på ca. 7 m². Konstruksjonen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel og murkonstruksjon. Tekket saltak og overliggende bolig. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Stedvis bruksslitasje på parkett. Stedvis bomflis på gulv i 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning dog avvik ble påvist.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikk malt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 33 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Baderomsplater på vegghengt klosett. Servant på underskap, speilskap og belysning og opplegg til vaskemaskin. Vegghengt klosett. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøll, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Frittstående kjøkkenøy. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på vaskerom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på omkleddingsrom. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet. Eier opplyser for øvrig om rapportanalyse av grunnforhold ble utført i 2021 uten påviste funn eller negative avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

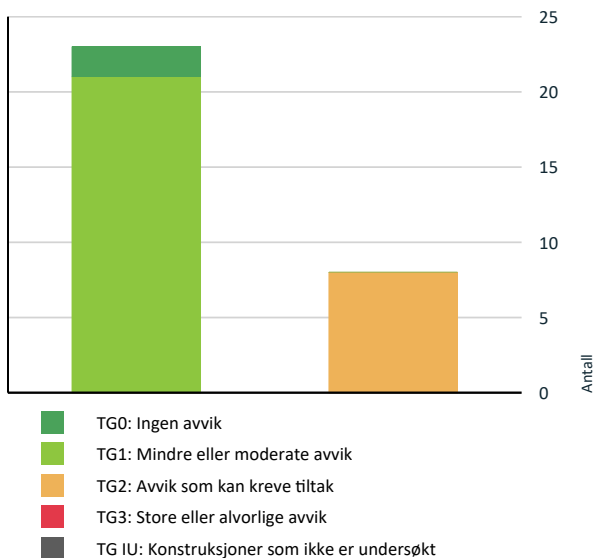
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater e.l. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjoner på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Begrenset tilkomst på alle overflater og med stedvis begrenset kontrollmuligheter der det tas et særskilt for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører

Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører - 2

Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2021. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Hellelagt trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 105 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Inngangsparti fra byggeår belagt med granittheller på ca. 7 m². Konstruksjonen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Andre utvendige forhold

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel og murkonstruksjon. Tekket saltak og overliggende bolig. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig elde på overflater samt riss i grunnmur og betongsålen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og lokale utbedringer av overflater og riss i grunnmur for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen.



Synlig riss i grunnmur.

Tilstandsrapport



Synlig riss på betongsålen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

TG 2 Overflater - avvik

Stedvis bruksslitasje på parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på parkett. Stedvis bomflis på gulv i 1.etg.

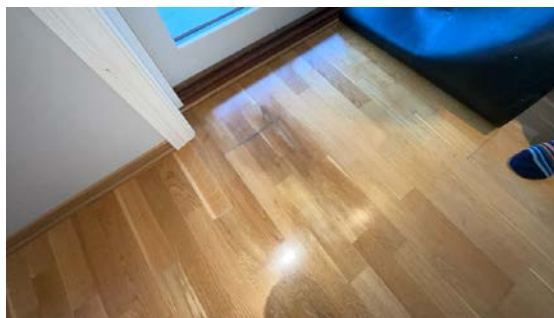
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av avvik og vedlikehold av eldet overflater tilfaller ny eier.



Synlig avvik på parkettgulv.



Synlig avvik på parkettgulv.



Synlig avvik på parkettgulv.



Synlig avvik på parkettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning dog avvik ble påvist.

Vurdering av avvik:

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

Bomflis på gulvet i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 33 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

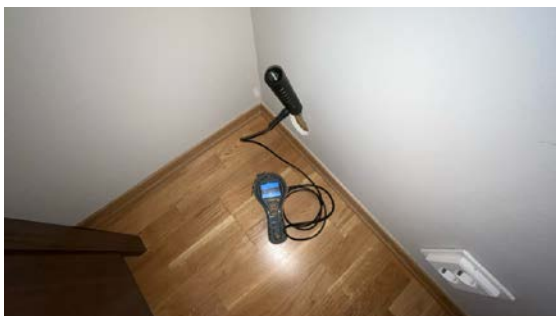
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Baderomsplater på vegghengt klosett. Servant på underskap, speilskap og belysning og opplegg til vaskemaskin. Vegghengt klosett.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på underskap, speilskap og belysning og opplegg til vaskemaskin. Vegghengt klosett. Lekkasjespalte vil bli opparbeidet før salg iht. eiers opplysninger og er lagt til grunn for vurderingen.



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Frittstående kjøkkenøy. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

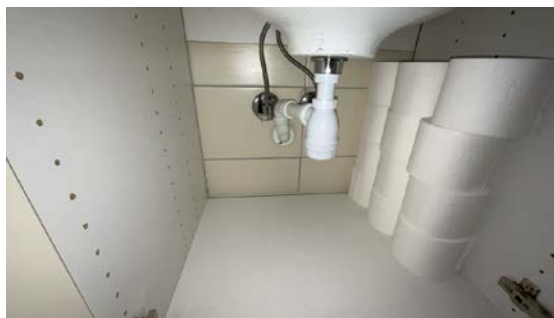
TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på vaskerom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



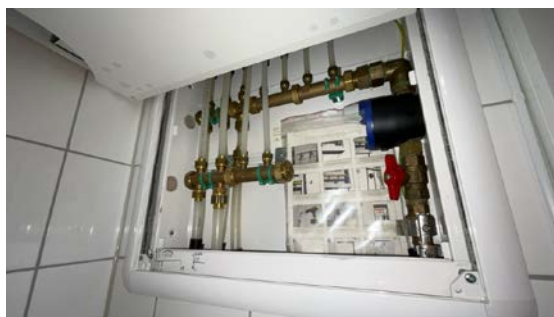
Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntiltøp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på garderobe. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra byggeår og utførte arbeider i de senere årene er fremlagt og ligger i boligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. Eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntiltøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter vurderes anlegget med tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet. Eier opplyser for øvrig om rapportanalyse av grunnforhold ble utført i 2021 uten påviste funn eller negative avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

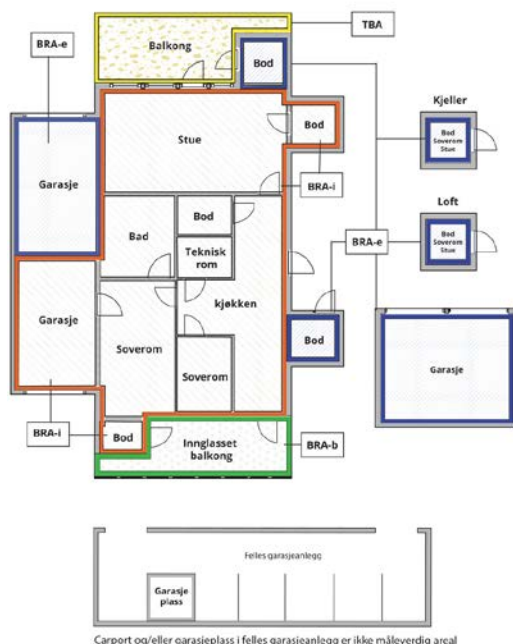
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	129			129	20
1. Etasje	13	21		34	7
SUM	142	21			27
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spise- stue, omklæringsrom		
1. Etasje	Entré, bod	Garasje	

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i entré.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Katarzyna Ewa Piaskowska og André Marius Melandsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	40	5		29	23300 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nystulia 98							
Hjemmelshaver André Marius Melandsø, Katarzyna Ewa Piaskowska							
Eierandel 167 / 11070							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1591134			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Nystulia 98, 2022 GJERDRUM

Dato for energimerking

03.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255310

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300158170

Gårdsnummer

40

Bruksnummer

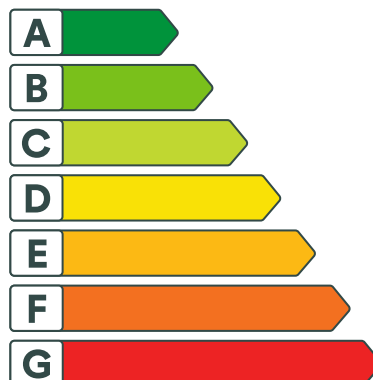
5

Seksjonsnummer

29

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

180,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 228 kWh

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.01.26
Vår ref.: 533 / 29
Meglerns ref.:
1204250179

Boligopplysninger

Seksjon	29	Bolignr	H0201
Boligselskap	533 NYSTULIA 3 SAMEIE	Etasje	2.etg
Adresse	NYSTULIA 98, 2022 GJERDRUM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Andre Marius Melandsø	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 13.01.26: kr 4 096,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	2 129	2 192	2 192	2 192	2 192	2 192
Kabel-TV/Bredbånd	519	564	564	564	564	564
Stipulerte avdrag	120	570	570	570	570	570
Stipulerte renter	1 328	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166
Total	4 096	4 492	4 492	4 492	4 492	4 492

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,20%				
Annuitetslån, Info pr 31.10.25	4	15 474 938	220 440	13.10.23 - 31.12.43
Siste renteendring - 6,45%, fra 15.12.25				

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,20%			
Annuitetslån, Info pr 31.10.25	4	15 474 938	13.10.23 - 31.12.43
Siste renteendring - 6,45%, fra 15.12.25			

Selskap og eiendom

Selskap	533 NYSTULIA 3 SAMEIE (orgnr. 996003043)
Antall enheter	78
Styrets e-post	nystulia3@borimail.no
Styreleder	Steinar Aamodt (91381201)

Forsikring	If Forsikring AS (Polise 1591134)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	40/5
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 226 451,00	Andre inntekter	kr 117,00
Formue	kr 23 439,00	Utgifter	kr 12 946,00

Merknader

25% av felleskostnadene går til vedlikeholdsfond

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Nystulia 3 Sameie

I medhold av lov om eierseksjoner 26. juni 2017 nr. 65

Vedtatt på konstituerende årsmøte 6.5.2010,
og sist endret på ekstraordinært årsmøte 4.10.21.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL, FULLMAKTER

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Gjerdrum.

Nystulia 3 Sameie på gnr 40, bnr 5 skal bestå av til sammen 78 eierseksjoner. Gjerdrum Boliger AS har fullmakt, på vegne av alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, til å resekjonere sameiet på gnr 40, bnr 5 inntil 78 seksjoner er opprettet og tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 40, bnr 5 i Gjerdrum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret.

Med utvendige bygningsmessige forandringer menes alle former for fasadeendringer. Ytre fasade er styrets ansvar på vegne av felleskapet i sameiet. Søknader/meldinger skal behandles av styret før eventuell utførelse kan iverksettes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles etter bruken og nytten, eller evt. etter størrelsen på sameiebrøkene hvis dette er fornuftig, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 X folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til seksjonens sikringsskap.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I sameier med flere enn 50 seksjoner skal det også velges to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Skriftlig innkalling kan også være elektronisk innkalling. Ekstraordinært årsmøte kan om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal vær minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12-1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

12-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier som har mer enn 21 seksjoner må derfor ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38-39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

- Fargekode markiser skal være: 407/79 mørk grå
- Type farge på husene: Fargekode Optimal utmark 1377 3107-Y24R eller tilsvarende skal brukes.
- Grunnmur 1. etg skal være malt grå.
- Skillevegger i mur på terrassene skal være malt grå

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det gis adgang til å benytte seg av standardløsning for innglassing av inngangsparti til 1 etg. Styret forbeholder seg rett til å påpeke mangler som må utbedres ved eventuelle avvik fra malen.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 FORHOLDET TIL ANDRE SAMEIER I NYSTULIA

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Nystulia. Dersom det etableres flere sameier kan det bli etablert en Velforening. Dersom Velforeningen etableres har

sameierne plikt og rett til å være medlem. Velforeningen har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper er som medlem pliktig å betale kontingent fastsatt av Velforeningen. Hvis det opprettes en velforening skal det fastsettes egne vedtekter for foreningen.

§ 22 FORHOLDET TIL FELLESAREALER

Alle sameierne har bruksrett til alle fellesarealer på hele boligområdet Nystulia, uansett hvilket sameie som står som eier. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealene, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av fellesarealene skjer til beste for hele boligområdet Nystulia.

§ 23 PARKERING

Hver seksjon har bruksrett til en egen garasjeplass. Sameiet eier flere parkeringsplasser på området. Sameiet har felles ansvar for vedlikehold og bruk av disse.

23-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

(3) All lading av el-bil og andre ladbare biler skal foregå etter gjeldende lover og forskrifter.

23-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (kun om byggetillatelse inneholder krav om HC-plasser)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

§ 24 UTBYGGINGSPLANER NYSTULIA

Sameiet 3, inngår som en del av utbyggingen på gnr 38 bnr 1 gnr 40 bnr 3, gnr 40 bnr 5, gnr 39 og bnr 2 i Gjerdrum kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Inntil boligområdet Nystulia er ferdig utbygget, vil Sameiet 1 være forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn på Nystulia er overlevert, uten behandling i årsmøtet.

§ 25 PARABOL

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller andre former for antenne - installasjoner på Sameiets område eller i tilknytning til egen bolig. Dersom slike behov oppstår grunnet helse, sikkerhet, eller andre forhold hvor dette er påkrevd, skal skriftlig søknad sendes styret for godkjenning.

§ 26 DYREHOLD

Beboere som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn. Hundeskitt skal fjernes umiddelbart og kastes i avfallsdunk. Løpestreng på fellesområdene er ikke tillatt. Det oppfordres til alltid å koble hund i bånd på sameiets område.

§ 27 VARMEPUMPE

Det er tillatt og montere varmepumpe. Varmepumpe tillates kun montert på terrasse. Høyre side leilighet syd. Venstre side leilighet nord. Den skal stå på stativ med gummibelegg mot gulv. Det skal monteres kondenspanne under pumpen. Videre skal det føres avløp fra panne til tak nedløp med varmekabel.

§ 28 TRAMPOLINE

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline ved husene eller på sameiet fellesområder

§ 29 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE

I

NYSTULIA 3 SAMEIE

Årsmøte i Nystulia 3 Sameie avholdt 13. mai 2025. Kl.18.00 i auditoriet på Kulturhuset.

Det ble avholdt et beboermøte umiddelbart etter det formelle årsmøtet.

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder.
Steinar Aamodt valgt til møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse.
Tilstede: 49 stemmeberettigede, + 4 fullmakter
- 1.3 Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen.
Sekretær: Tone Bjerke. Undertegne protokoll: Hanne Braate
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Vedtak: Innkalling enstemmig godkjent

Møte er varslet og innkalt i tide.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Det vises til styrets årsberetning i innkallingen.

Vedtak: Styrets årsberetning enstemmig godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Det vises til Resultatregnskap og Balanse i innkallingen. Styret foreslår at resultatet kr. - 9 646 812,- føres mot annen Egenkapital.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 enstemmig godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Det ble utbetalt 150 000,- i Styrehonorar for 2023/2024. Det er avsatt kr 150 000,- også i årets budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 150 000,- Styrehonorar for kommende periode fastsettes i etterkant på neste årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

a) Forslag til vedtektsendring:

Styret foreslår følgende endring av vedtektene § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER, 3. avsnitt, siste setning:

Dagens ordlyd:

...Det gis adgang til å benytte seg av standardløsning for innglassing av inngangsparti til 1 etg. Styret forbeholder seg rett til å påpeke mangler som må utbedres ved eventuelle avvik fra malen.

Ny ordlyd:

...Det gis adgang til å benytte seg av standardløsning for innglassing av inngangsparti for alle etasjer Styret forbeholder seg rett til å påpeke mangler som må utbedres ved eventuelle avvik fra malen.

Vedtak: Endring av vedtekter enstemmig godkjent. Vedtekter vil bli oppdatert i henhold til dette

b) Sak til årsmøte fra Styret:

Styret har erfart at det er behov for å klargjøre hva som bør gjelde vedrørende bygging av bod på egen grunn mellom inngang 3.etg og inngang 2.etg. slik det eksisterer på de fleste av byggene i dag. (med «egen grunn» forstås eksklusiv bruksrett)

Forslag om vedtak:

Beboere i 3.etg. som ønsker å bygge bod på egen grunn mellom inngang 3.etg og 2.etg., kan gjøre dette i henhold til de eksisterende godkjente løsningene, og etter forutgående nabovarsel, samt godkjenning fra styre.

Vedtak: Forslag til vedtak ble godkjent med 49 mot 4 stemmer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sittende styre

Styreleder	Steinar Aamodt	På valg
Nestleder	Steinar Lien	1 år igjen
Styremedlem	Pål Tønnesen	1 år igjen
Styremedlem	Tone Pettersen Bjerke	På valg
Styremedlem	Runa Torvø	På valg

Innstilling fra valgkomiteen:

Styreleder Steinar Aamodt
Styremedlem Hege Rosenlund

Velges for 2 år
Velges for 2 år

Valgkomite Hanne Braate
Valgkomite Tommy K. Hansen

1 år igjen
1 år igjen

Valgkomite har bestått av Hanne Braate og Tommy K. Hansen.

Innstillingen fra valgkomiteen gir styret en god kontinuitet og mulighet for å planlegge for en mer «vanlig styredrift» framover.

Det er ingen planer for, eller ekstraordinært arbeid pågående i Sameiet.

Etter råd fra sittende styre, er det derfor foreslått at styret reduseres med ett medlem for 2025. Vedtektsendringer vedtatt i ordinært årsmøte 2025 ga mulighet for å ha 3-5 medlemmer i styret.

Vedtak: Innstillingen fra Valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Protokollen undertegnet av:

Steinar Aamodt
Møteleder

Hanne Braate
protokollvitne

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Nystulia 3 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 471 307	2 114 346	3 516 112	3 693 018
Annen driftsinntekt	2	0	167 646	100 000	0
Sum driftsinntekter		3 471 307	2 281 992	3 616 112	3 693 018
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	119 805	176 000	171 150
Konsulenttjenester	4	148 207	217 070	215 916	153 999
Kontingenter		3 100	2 900	3 204	3 500
Rep og vedlikehold	5	10 501 384	6 902 057	16 277 336	213 998
Forsikringer		387 138	352 408	389 004	426 000
Energi og fyring		12 606	7 003	8 496	20 000
Kabel-TV og telefoni		479 544	389 222	485 000	510 099
Driftskostnader	6	475 515	409 201	371 016	499 999
Leiekostnader		1 200	0	0	1 299
Andre driftskostnader	7	37 688	47 942	77 608	34 296
Sum driftskostnader		12 217 532	8 447 608	18 003 580	2 034 340
Driftsresultat før finansposter		-8 746 225	-6 165 616	-14 387 468	1 658 678
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 221	7 288	0	0
Finanskostnad		908 808	68 932	1 118 760	850 335
Sum finansposter		-900 588	-61 643	-1 118 760	-850 335
Årsresultat		-9 646 812	-6 227 260	-15 506 228	808 343
Overført til annen egenkapital	8	0	-1 332 314	0	0
Overført udekket tap	8	-9 646 812	-4 801 652	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	8	0	-93 294	0	0
Sum disponering		-9 646 812	-6 227 260	0	0

Balanse 31.12.2024

Nystulia 3 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		107 679	96 804
Kundefordringer		4 519	34 971
Sum fordringer		112 198	131 775
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 645 328	782 015
Sum omløpsmidler		1 757 526	913 790
SUM EIENDELER		1 757 526	913 790

Balanse 31.12.2024

Nystulia 3 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-14 448 464	-4 801 652
Sum egenkapital		-14 448 464	-4 801 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	15 896 851	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		15 896 851	4 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 679	1 649 793
Annen kortsiktig gjeld	11	201 460	65 650
Sum kortsiktig gjeld		309 139	1 715 442
Sum gjeld		16 205 990	5 715 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 757 526	913 790

Nystulia 3 Sameie

Steinar Aarnodt
Styrets leder

Tone Pettersen Bjerke
Styremedlem

Steinar Lien
Styremedlem

Runa Torvø
Styremedlem

Pål Øystein Slettheim Tønnesen
Styremedlem



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 12.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Nystulia 98, 2022 GJERDRUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 181,30 kr
Feiing	662,00 kr
Renovasjon	4 174,00 kr
Vann	7 249,54 kr
Sum	22 266,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Målerleie	15%	1 stk	506.00	1/1	0 %	506,00 kr
Akonto vann	15%	104 m3	32.64	1/1	0 %	3 394,25 kr
Ab vann fra 100 m2	15%	1 stk	2818.88	1/1	0 %	2 818,88 kr
Vann etter måler	15%	56 m3	30.52	1/1	0 %	1 709,18 kr
Fradrag akonto vann	15%	-60.91 m3	30.52	1/1	0 %	-1 859,03 kr
Fradrag akonto kloakk	15%	-57.4 m3	50.26	1/1	0 %	-2 884,64 kr
Kloakk etter måler	15%	56 m3	50.26	1/1	0 %	2 814,28 kr
Akonto kloakk	15%	104 m3	50.65	1/1	0 %	5 267,18 kr
Ab kloakk fra 100m2	15%	1 stk	4144.60	1/1	0 %	4 144,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon husholdning	25%	1 stk	4174.00	1/1	0 %	4 174,00 kr
Gebyr branntils.	0%	1 stk	368.00	1/1	0 %	368,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	309.00	1/1	0 %	309,00 kr
					Sum	20 761,70 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 12.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Nystulia 98, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
04800496	1690	23.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	23.10.2025
54397683	20	04.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



GJERDRUM KOMMUNE

KLUNGREHAUG ATLE
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Vår ref/arkivkode
2010/420

Deres ref:

Dato:
14.05.2018

Vedtaksnr.:
109/18

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Tillatelse til oppføring av seksmannsbolig med garasjer ble gitt 28.05.2010, vedtaksnr. 25/10.
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.09.2011.

Byggested: Gnr 40/5 Nystulia 77-78, 97-100, Hus D5
Tiltakshaver: **Gjerdrum Boliger AS**, postboks 224, 2020 SKEDSMOKORSET
Ansvarlig søker: **Arkitekt Atle Klungrehaug**, Jonsokveien 22, 1182 OSLO

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.05.2018.

Det er ved innsendt dokumentasjon bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I hht. Plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse.

Faktura ettersendes.

Med hilsen

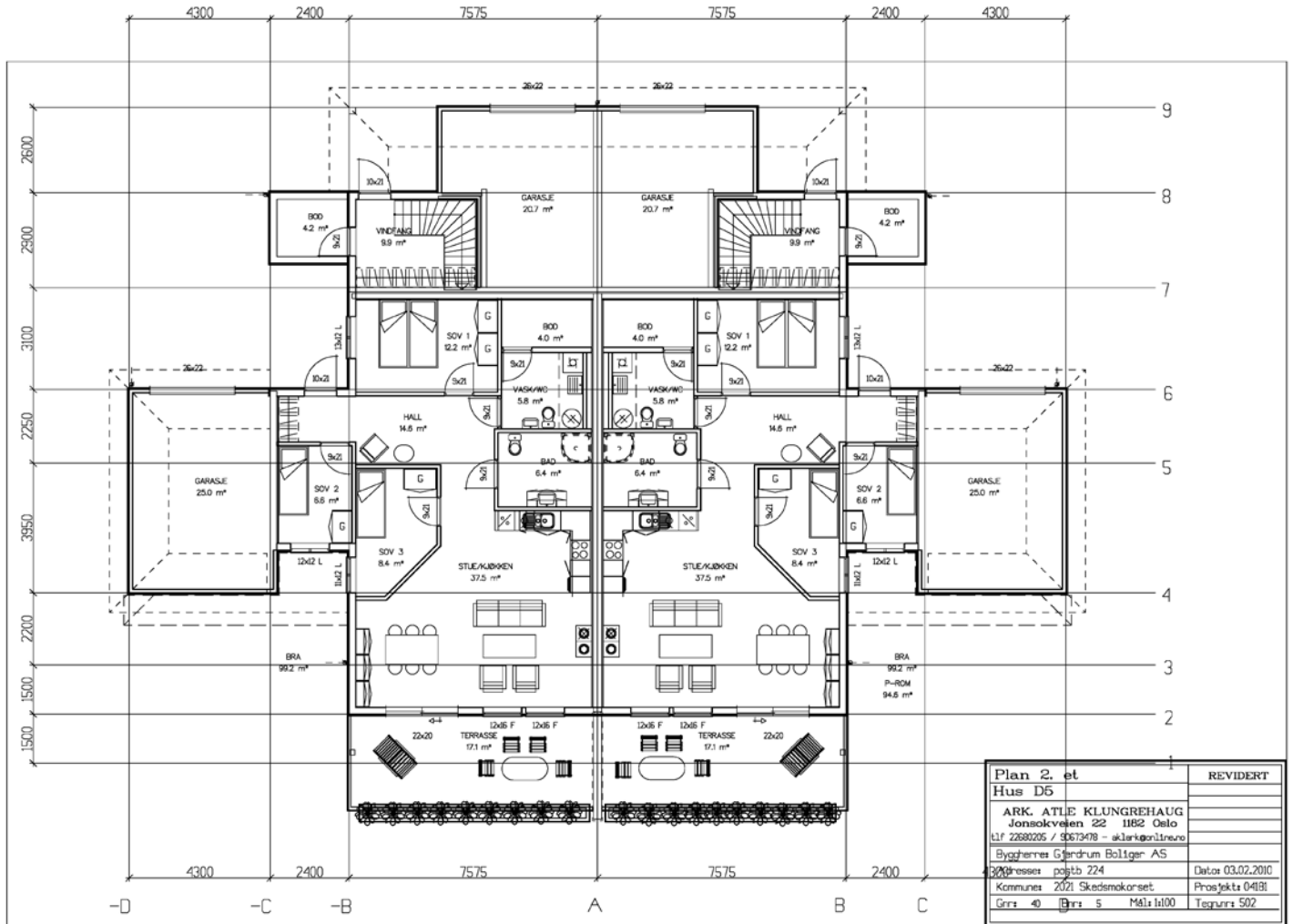
Berit Adriansen
Virksomhetsleder

Einav Graidy Andreassen
Fagansvarlig byggesak

Godkjent og ekspedert elektronisk

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto – kommunen	Org.nr	Epost
Herredshuset	Gjerdrum kommune	66106000	8601 68 33152	864 949 762	postmottak@gjerdrum.kommune.no
Gjerivegen 1	Postboks 10				
2022 Gjerdrum	2022 Gjerdrum		Bankkonto – skatt		Hjemmeside
Åpningstid: 08:00 – 15:30			6345 06 02347		www.gjerdrum.kommune.no

Post adresseres til Gjerdrum kommune – ikke til enkeltpersoner



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3230-40/5/0/29, Nystulia 98, 2022 GJERDRUM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

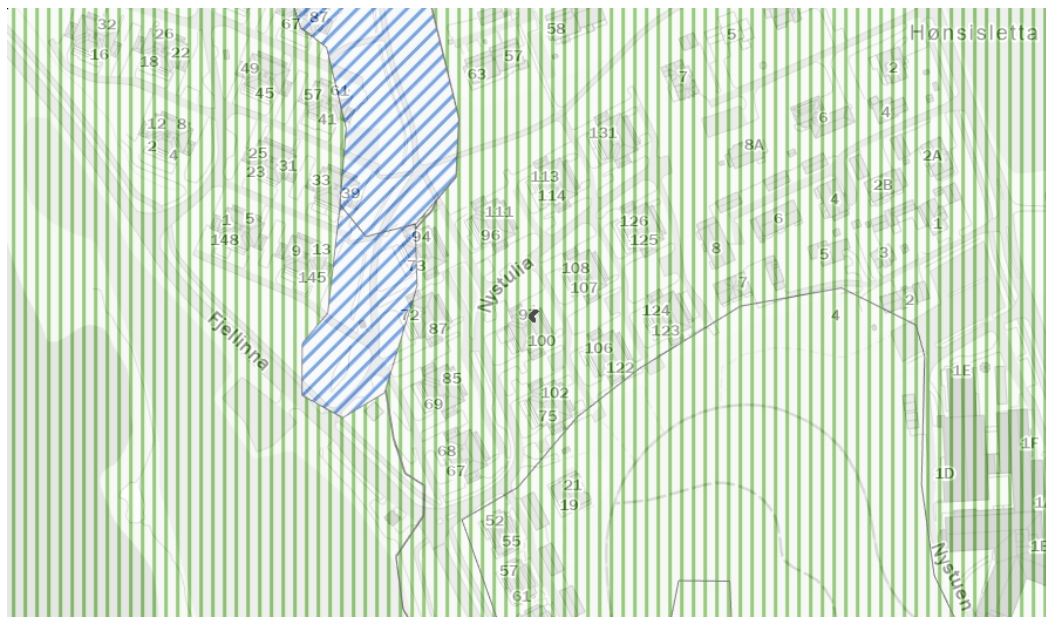
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.3 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurensset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kvikkleire	05.01.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	19.1 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	22.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 05.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

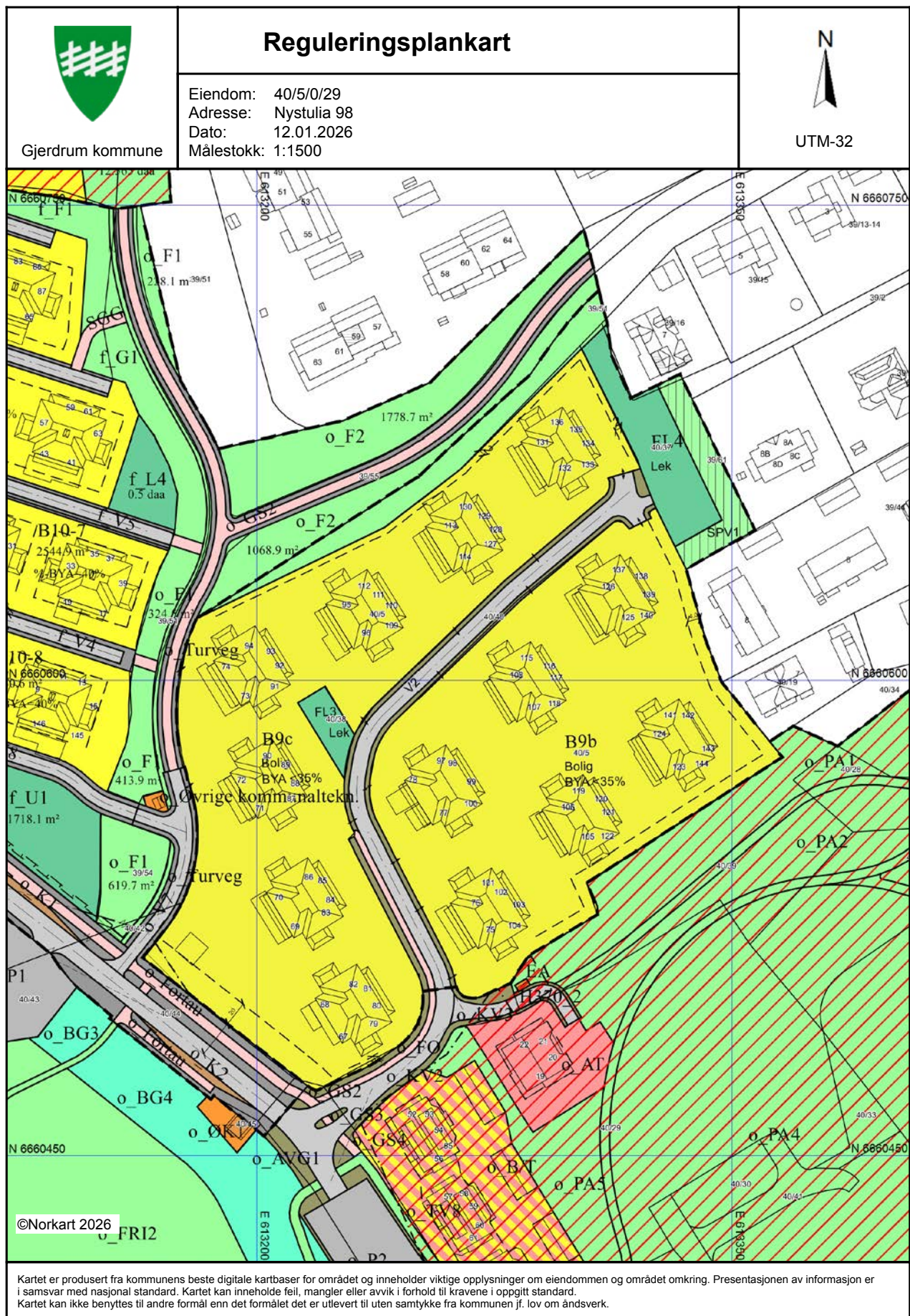
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Parkbelte i industristøk

Reguleringsplan PBL 2008

 Sikringsonegrense

 Boligbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Annen tjenesteyting

 Energianlegg

 Renovasjonsanlegg

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

 Uteoppholdsareal

 Lekeplass

 Bolig/tjenesteyting

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivholdeplass

 Parkering

 Grønnstruktur

 Blågrønnstruktur

 Turdrag

 Turveg

 Friområde

 Park

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Sikringsone - Frisikt

 Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støyskjerm

 Tunnel

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift areal

 Påskrift utnytting

 Påskrift bredde

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nystulia 98
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre