NORDVIK

# Carl Bergersens vei 20

5 soverom | 316 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Carl Bergersens vei 20

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Om boligen |
| 21 | Nabolagsprofil |
| 22 | Egenerklæringsskjema |
| 27 | Vedlegg |
| 76 | Andre vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.06.2026

# Nøkkelinformasjon



Romslig og familievennlig enebolig m/utleiedel! Garasje - Fine uteplasser og utestue - Populær beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 490 000,-** |
| Omkostninger | **238 340,-** |
| Totalpris | **9 728 340,-** |
| BRA-i | **316 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2002** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Carl Bergersens vei 20, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Eiendommen har en ypperlig beliggenhet i meget barnevennlig nabolag, med pent opparbeidet tomt. Boligen byr på en familievennlig planløsning, garasje samt separat utleiedel i underetasjen.

Her bor du i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Gjelleråsen, syd i Nittedal kommune, nær grensen til Oslo. Omgivelsene er rolige og skjermet med tilgang til marka på alle hold. I tillegg er det kort vei til barnehage, skole, bussholdeplass og dagligvareforretninger.

Verdt å merke seg:
Innholdsrik enebolig over 3 plan
Garasje med dør inn til entréen
Fantastiske uteplasser og lettstelt hage
Utleiedel m/skattefri leieinntekt på 10.100,- pr. mnd.
Stort potensiale og mange muligheter!

Velkommen!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 129 kvm




1. Etasje
Carl Bergersens Vei 20, 1481 Hagan

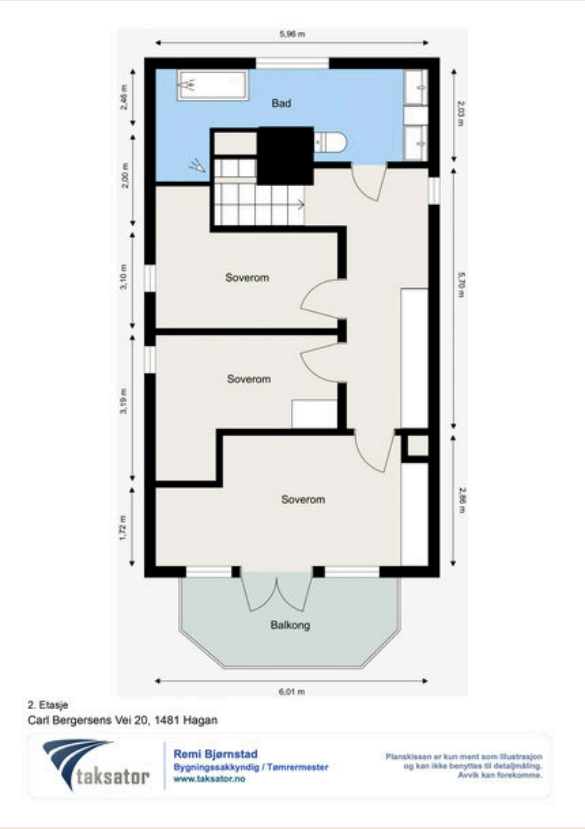
taksator

**Remi Bjørnstad**
**Bygningssakkyndig / Tømrermester**
**www.taksator.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

# Planløsning

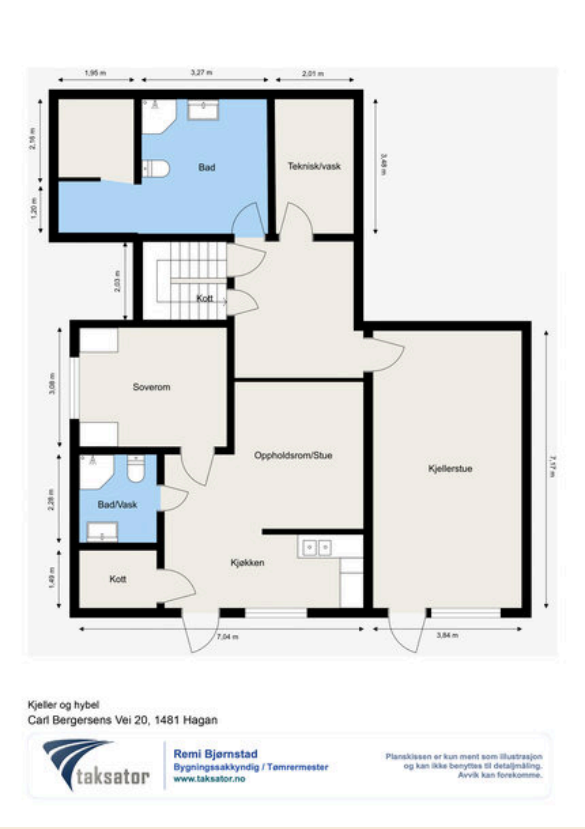
**2. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm




2. Etasje
Carl Bergersens Vei 20, 1481 Hagan

taksator
Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




Kjeller og hybel
Carl Bergersens Vei 20, 1481 Hagan

taksator
Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

**Underetasje**
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
65-0129/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN
Gnr 3, bnr 498 (ideell andel 1/1) / Gnr 3, bnr 580 (ideell andel 1/72) / Gnr 3, bnr 581 (ideell andel 1/72) i Nittedal kommune

**Selgere**
Mats Floor Brenden
Mari Floor Brenden

**Kjøpesum og omkostninger**
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 748 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2002

**Etasje**
3

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 316 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 323 kvm
TBA: 102 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Bod, bad, uinnredet kjellerrom, gang, kjellerstue, teknisk/vaskerom
BRA-i: 49 kvm. Sokkelleilighet: Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 20 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré, toalettrom, soverom, kjøkken/spisestue, stue, garasje
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm.

**Innhold**
Eneboligen går over tre plan, og inneholder:
1. etasje
BRA-i 122 m². Entré, toalettrom, soverom, kjøkken/spisestue, stue, garasje
BRA-e 7 m². Bod

2. etasje BRA-i 65 m². Gang, 3 soverom, bad

Underetasje
Hoveddel BRA-i 80 m². Bod, bad, uinnredet kjellerrom, gang, kjellerstue, teknisk/vaskerom
Sokkelleilighet BRA-i 49 m². Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken

**Standard**
1. ETASJE
Entré:

Velkommen! Boligen har en romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap med speilfronter. Fra entréen er det trapper til under- og 2. etasje, samt videre inngang til stue, toalettrom, kjøkken, soverom og garasje.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater, samt fint utsyn mot hagen. I stuen er det plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Det er utgang til terrasse på 21,6 m². Her ute er det god plass til sittegruppe. Videre er det blitt bygget en fin utestue med tak og vinduer. Her inne er det også etablert en plassbygget peis - perfekt for sene sommerkvelder!

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har god plass til kjøkkenbord og stoler ved vinduene. Innredningen er fra byggeårene, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Skapinnredningen har profilerte fronter i tre, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt opp fliser på veggen over benkeplaten. Videre har kjøkkenet opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp (gassdrevet), stekeovn, mikro og integrert kombiskap kjøl/frys. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk kjøkkenventilator. Også kjøkkenet har en peisovn i hjørnet.

Toalettrom:
Etasjen har et praktisk toalettrom, med fliser på vegger og gulv. Rommet har vannklosett, samt servant og vegghengt speil.

Soverom:
Fra gangen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Her er det etablert stort garderobeskap med mye lagringsplass. Fra gangen er det inngang til et bad, samt tre gode soverom.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom fra byggeårene. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med plassbygget servantskap med fliser og to stk nedfelt servanter. Det er montert et speil innmurt i veggen over servantene. Videre har badet dusjhjørne med glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er satt inn veggmontert toalett og et innfliset badekar. Det er også lagt inn en praktisk sjakt hvor man kan slenge skittentøy som fører ned til vaskerom.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong på 2,8 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

UNDERETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en romslig gang. Herfra er det inngang til en kjellerstue, bad, teknisk rom/vaskerom samt bod.

Bod/teknisk rom:
Dette rommet er omtalt som bod i de siste godkjente byggetegningene, men er blitt innredet som teknisk rom/vaskerom. Rommet har varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin samt skapinnredning med lagringsplass.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom fra byggeårene. Også dette badet har gulvvarme. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (dobbel variant). Det er montert speil på veggen over servanten. Videre har badet gulvmontert toalett, dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Deler av badet er ikke ferdigstilt. Det er lagt inn sluk, vann og strøm, men det må påregnes oppussing dersom dette området skal brukes.

Kjellerstue:
Rommet er av fin størrelse, med plass til sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Fra rommet er det utgang til hagen.

SOKKELLEILIGHET
Sokkelleiligheten har egen inngang via utvendig adkomstterrasse på 19,8 m².

Kjøkken og oppholdsrom:
Kjøkken og stue er i åpen løsning, og det er plass til sofa, tv-møbel og spiseplass. Fra kjøkken/entré er det tilgang til et kott med lagringsplass.

Det er montert en IKEA-innredning, hvor skapene har profilerte, fabrikklakkerte fronter. Det er montert benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, samt tilkoblet belysning via lysstoffrør under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for frittstående kjøl/fryseskap, ettgreps kran, komfyr med platetopp.

Bad:
Det er inngang til et flislagt baderom fra byggeårene. Badet har servant i keramikk, speil med lysarmatur på vegg over servant, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett samt dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Soverom:
Fra stuen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv 1.Etasje, badene og teknisk/vaskerom. Ellers laminat.
Vegger: Flissatte vegger på badene. Ellers kombinasjon av tapet, strie, panel og glatte, malte flater.
Himling: Glatte, malte flater, panel og takessplater. Downlights i entré, kjøkkenrom og badet i 2.Etasje.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

**Parkering**
Det medfølger garasje, med dør rett inn til boligens entré. Noe modernisering bør gjøres dersom den skal brukes til garasje for bil.

Det er stor oppstillingsplass på gruslagt gårdsplass der man har plass til flere biler stående.

**Modernisering og påkostninger**
Etter vannlekasje i 2023 ble tak, spotter og vegg utbedret på kjøkken samt vegg og gulv på hovedsoverom.

2026: lagt platting på balkong

**Sammendrag selgers egenerklæring**
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etter vannlekasje fra balkong i øveretasje inn i taket på kjøkkenet reparert og ordnet gjennom forsikringsselskap med Kaph entreprenør.Dette ble gjort for 2-3 år siden, før vi overtok som eiere

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Det har vært noe salt utslag i betongvegg i kjellerstue på vegg mot grunn, men det har så vidt oss bekjent vært tørt og uten fukt/sopp/råte.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Megler opplyser om at eneboligen er med godkjent leilighet/utleiedel

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Denne skal gjennomføres før salg, og er planlagt gjennomført 2.6.2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave fra 2007, og jeg regner med det vil bli gjort nye målinger ifbm. tilstandsrapporten som utarbeides før dette salget

**Bygningssakkyndig**
Remi Bjørnstad

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak fra byggeårene. Yttervegger over grunnmur er oppført i forblendet spekkmurt teglstein/murkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og kledning på deler av boligen. Kaldtloft i trekonstruksjon. Undertaket består synlig av bord i trevirke.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001 og fra byggeårene.

Dører:
Entérdører og terrassedører med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.
To fløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeåret.
Profilerte innvendige dører.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.
Utvendig trapp oppført i trevirke, fra hage ned til inngangsparti.
Rekkverk med stående spiler i trevirke

Balkong/terrasse:
Utgang fra soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 2,8 m². Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på dekke med takpapp. Rekkverk i stål med spiler i stål. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m. Dette tilfredstiller dagens ikke krav.
Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på 21,6 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Og terrasse med overbygg samt plassbygget peis på 47,2 m². Terrassegulv i fliser oppe på betongkonstruksjon.
Utgang fra stue til terrasse, samt inngangspartiet til utleiedelen, ble målt til 19,8 m². Og terrasse ble målt til 9,8 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Pipe og ildsted:
Plassbygget peis både i stue og kjøkken/spisestue. Det er montert ildsikker underlag foran peisene (fliser). Feieluke er lokalisert under peisen på kjøkkenet.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via to stk peisovner i 1.Etasje, gulvvarme i 1.

etasje og underetasjen.
Varmtvann fra bereder plassert i teknisk/vaskeromet
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen, teknisk rom.
Lokale stoppekraner er lokalisert under vasken og på rørstokken på badet i 2.Etasje.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets utførelse.
Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen, boden.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Varmtvannsbreder:
Varmtvann fra bereder plassert på teknisk/vaskerom - underetasje.
Volum: 210 Liter.
Bereder med ekspansjonskar, merket med produksjonsår 2016.

Luftbehandling:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon og mekanisk på kjøkken, og to bad.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i boden, underetasje.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og noen jordfeilbrytere.
20 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.

Sikringsskap lokalisert i boden - utleiedel.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
6 fordelingskurser.

Utvendig bod:
Utvendig bod ble målt til 7,4 m². Boden er oppført med bindingsverk i trevirke, og er kledd med liggende kledning. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med shingel eller papp. Boden er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Dører - Balkongdør 2.etg: Det er registrert råteskader, svelling og malingsavflassing på dørens utside. Skadene vurderes å svekke dørens tetthet og isoleringsevne, og døren bør utskiftet. For å lukke avviket må døren skiftes ut med ny. Døren kan fortsatt åpnes og lukkes, men har svekket tetthet, isoleringsevne og forventet restlevetid. Kostnadsestimat: Omfatter utskifting av eksisterende dør og montering av ny dør. Materialer og arbeid. Kostnadsestimat: 20 000- 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Underetasje:
Kjøkken (utleiedel): Det ble målt 10 planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.
1.Etasje:
Gang: Det ble målt 33 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Stue: Det ble målt 25 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Kjøkken: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
2.Etasje:
Gang: Det ble målt 30 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Kjøkken: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.
Det ble observert stedvis gulvknirk i både gulvbord og i undergulvet i 2.Etasjen, ikke unormalt sett opp mot alder. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom. For å lukke avviket må etasjeskillene rettes opp i de aktuelle rommene. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke montert snøfangere på hele taket/alle takflatene hvor det kan ferdes. Nedløpsrør bør ledes videre i tette rør eller på annen egnet måte bort fra bygningsmassen, for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Dette vurderes som særlig viktig da boligen har underetasje/kjeller. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder. Herunder stedvis flasing av lakk og noe med bulker. Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og takrennesystem. Det er i tillegg registrert slitasje på konstruksjonene i form av avskalling i lakk og klimarelaterte påkjenninger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert sopp-/misfargingsdannelse på gipsplater på endevegg i kaldt/luftet loftsrom. Fuktsøk med pigger fremstod tørt på befaringstidspunktet, og det ble ikke påvist aktiv fukt i området. Årsaken er ikke avklart, men kan trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens eller periodisk høy luftfuktighet.

Utvendig > Vinduer: Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp. Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

Utvendig > Dører: Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer, noe malingsslipp og stedvis mindre svelleskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert sprekk i flisfuger på terrasse med overbygg. Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning, herunder noe grønske, hakk og riper som ikke vurderes å ha vesentlig betydning for bruksfunksjonen.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er registrert skjevheter i trappen, og enkelte trinn har varierende høyde og vinkel. Trappen fremstår som mindre ergonomisk å gå i som følge av dette.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble påvist soppdannelser på overflater på soverom i utleiedelen. Veggene var i stor grad dekket av seng og inventar, og full inspeksjon var derfor ikke mulig på befaringstidspunktet. Det ble også observert stedvis saltutslag på veggflater i kjellerstue, bod og innredet rom ved badet. Forholdene må sees i sammenheng med utvendig drenering, innvendig ventilasjon og eventuell møblering tett mot yttervegger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte innvendige vannledninger. Det ble registrert at fordelerskapet på badet i 2. etasje har hull i bunn og ikke fremstår tett ved en eventuell vannlekkasje. Det er heller ikke etablert overløp fra skapet eller montert lekkasjesensor/automatisk vannstopp. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, under vasken. Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet eller toalettrommet, dette andbefales men å ettermontere. Var ikke et krav på oppføringstiden. Forbyggende mot eventuelle vannskader og begrense følgeskader. Det er ikke synlig innholdsfortegnelse for rørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er registrert at strømkabel til bereder har løsnet fra kabelinnføring/strekkavlastning, slik at indre ledere er synlige.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Under befaringen ble det registrert enkelte fuktrelaterte symptomer, som mindre svertesopp på soverom i underetasjen og mindre saltutslag i uinnredet rom ved badet. Det er også opplyst om tilsvarende symptomer i kjellerstue. Funnene kan variere med årstid og værforhold, og bør sees i sammenheng med utvendig drenering, innvendig ventilasjon og møblering tett mot yttervegger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Tilnærmet flatt fall på deler av gulvet. Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Fordelerskapet er montert i våtsone, og det er verken dokumentert eller påvist tilstrekkelig mansjett/tetting rundt skapet. Ved vannsprut eller eventuell lekkasje kan vann trenge inn i veggkonstruksjonen i dette området

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist sprekker/riss i fliser på plassbygget innredning. Det bemerkes at det kun er én ventil ved det innflisede badekaret, noe som begrenser lufting/omluft og tilkomst.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon - ventil i vindu. Ingen avtrekk. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder. Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Tilnærmet flatt fall på store deler av gulvet. Fall i dusjsonen lot seg ikke kontrollere/måle på befaringstidspunktet grunnet manglende tilkomst.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket. Det er derfor ikke mulig å verifisere/bekrefte om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Det påpekes at det er ingen/lite tilluft via spalte ved terskel. FFV (fagrådet for våtrom) anbefaler minimum 1 cm, mens våtromsnormen anbefaler minimum 1.5 cm.

Spesialrom > Underetasje > Teknisk/vaskerom > Overflater og konstruksjon: Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav. Sluket fremstår som uoversiktlig grunnet tilsmussing og bruk over tid. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket, og løsningen kan derfor ikke bekreftes. Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk. Og det påpekes at det er ingen/lite tilluft via spalte ved terskel. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder

Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert svertesopp på vinduskarm, og vinduet er plassert i våtsone med økt risiko for fuktpåkjenning og videre skadeutvikling. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje, som mindre riss i flisfuger og merker på mykfuger i dusjsonen.

Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt, med tilnærmet flatt fall på store deler av gulvet. Dusjdører er montert ned mot gulvflisene og hindrer vann utenfor dusjsonen i å ledes til sluk. Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket, og det kan derfor ikke verifiseres om tettesjiktet er korrekt klemt mellom klemring og sluk. Eller om det er benyttet membran på gulvet.

Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav. Luftespalte (for tilluft) ved terskel er noe liten i forhold til dagens krav og anbefalinger.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til mur og yttervegger. Dette er i henhold til gjeldende forskrift. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens

vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til mur og yttervegger. Dette er i henhold til gjeldende forskrift. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: Kjøleskap i garasje, Fryser i kjeller, vaskemaskin og tørketrommel
Følger ikke med boligen: Vinskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan fritt leies ut.

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Se punktet "Ferdigattest" for mer info om dette.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming. Det er vedfyrt peis.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 38043 kWh
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 19 688,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjon og feiing. Beløpet i "Kommunale avgifter"-feltet er kun basert på de faste gebyrene (se under). De faktiske kommunale avgiftene inkludert variable gebyrer vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift:
Faste gebyr:
Feie/tilsynsgebyr Kr 637
Renovasjon 140 liter restavfall/plast Kr 5 266
Målerleie Kr 261
Abonnementsgebyr vann Kr 5 258
Abonnementsgebyr avløp Kr 8 266

Variable gebyr (målt over vannmåler):
Forbruksgebyr vann per m³ Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m³ Kr 49,33

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 761,- pr år.
- Fyring, kr. 2 000,- pr år.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 9 289,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Nittedal kommune.

**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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
If
Polisenr: 2074698

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 790 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flat tomt på 790,80 m². Fra veien er det gruslagt innkjøring og gårdsplass fram til inngangspartiet. Det er etablert flere fine uteplasser på tomten, samt satt opp en utestue.

**Adkomst**
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

**Radonmåling**
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Gjelleråsen, syd i Nittedal kommune, nær grensen til Oslo. Omgivelsene er rolige og skjermet med tilgang til marka på alle hold. Området er godt tilrettelagt for deg som ønsker tilgang til naturen samt gode forbindelser inn til bymessige servicefasiliteter i nærområdet. Rett i nærheten ligger Lille Morttjern, og herfra er det fine turstier ut mor marka.

Den daglige handelen gjøres enkelt på nærbutikken Rema 1000 Gjelleråsen. I tillegg finner du bl.a. Bunnpris, Coop Mega og Kiwi Hagan rett i nærheten. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Oslogrensa med gode muligheter via bil og offentlig kommunikasjon, til alt av moderne servicetilbud i hovedstaden. Kjører eller går du 2 km. kommer du til et lokalt senter, Hagansenteret, med blant annet forretninger, post i butikk, minibank, apotek og andre servicetilbud.

Ytterligere servicetilbud finner du på Mosenteret ved Rotnes sentrum, som består av 31 ulike forretninger under samme tak. Senteret ligger ved foten av Rotnes, rett ved Riksvei 4. Senteret har en stor Coop Mega matbutikk med egen ferskvareavdeling, Vinmonopolet er her, det samme er apotek, tannlege, flere klesbutikker og hud- og kroppspleie. Bokhandel og helsekostforretning finner du også, samt spisesteder.

Stovner senter, Strømmen storsenter, Lillestrøm sentrum ligger også godt innen rekkevidde og i tillegg har du umiddelbar nærhet til Oslogrensa med alt hovedstaden har å tilby.

Kort gangavstand til bussholdeplassen i Gjelleråsen som blant annet tar deg til Oslo sentrum på 30 minutter. Det er 1,7 km til Vestli T-banestasjon.

Flytter du til Nittedal har du fantastiske langrenns- og turmuligheter i Lillomarka og Holumskogen. Det er aktivt idrettslag på Gjelleråsen med aktivitet innen flere grener. Det er lysløype/skianlegg i Bjønndalen, flere golfbaner i Nittedal og omegn, kunstgressbaner på Ulverud og Li samt svømmehall på Li. Just padel ligger på Hellerudsletta med ca. 5 minutters kjøreavstand. Ved Skytta barnehage går det lysløype og skogsbilvei i tre retninger - sørvestover mot Steinbruvann, sørøstover mot Skillebekk, og i retning nord - mot Bjønndalen, Sørskogen, Slattum, Lillomarkskapellet og Sinober.

Rett nord for Rotnes finner du Varingskollen alpinsenter, som frister med bakker som passer både nybegynnere og de mer erfarne. Alpinsenteret byr på varierte utfordringer i seks nedfarter og en fallhøyde på 360 meter. Anlegget har fem heiser, hvorav en er et gratis rulleteppe for de minste. Hvis du ikke får nok adrenalinkick av alpinsenteret - ligge også Oslo Klatrepark en kort biltur unna. Her kan du bryne deg på morsomme klatreløyper der man kan utprøve og utvikle klatreferdighetene sine.

I kommunen er det to flotte 18-hulls golfbaner: Hauger golfbane, som ligger sørøst i dalen og Aas gård golfpark, som ligger nord for Rotnes, i Hakadal. Groruddalen Golfklubb holder til på Rommen, hvor man finner Norges eneste slopet 9 - hulls par 3 bane, og som er lokalisert lengst nord i Groruddaleen - en kort kjøretur unna Gjelleråsen. Her kan du få testet dine ferdigheter på hull som varierer mellom 100 mtr og 230 mtr. - Nord-Europas lengste par 3 hull. I tillegg har klubben en driving range og en treningsgreen plassert strategisk ved deres golf kro, proshop, klubblokaler samt 2 stk. simulatorer.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet på eiendommen datert 18.12.2006.

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

I de siste godkjente byggetegningene er det tegnet inn dør mellom boligens hoveddel og sokkelleiligheten. I dagens planløsning er denne døren fjernet. Boligen er dog omtalt som enebolig med sokkelleilighet i ferdigattest, og er omtalt som Enebolig m/hybel/sokkelleil. i matrikkelen. Rommet i underetasjen som benyttes som "Teknisk/Vaskerom" er omtalt som bod i de siste godkjente byggetegningene. Innenfor badet i underetasjens hoveddel er det tegnet inn en badstue i de siste godkjente byggetegningene.

Utestuen er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, lekeplass, friområde, kjørevei mm.

Reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD
- Delareal 770 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn A6
- Delareal 21 m2. Formål: kjørevei. Feltnavn (R)

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2024-2035
- Delareal 770 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 21 m2. Arealbruk: veg, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 3, bnr. 35 i Nittedal kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1935/164-1/8 16.12.1935 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 3 BNR: 113
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 164 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1998/5057-1/8 31.03.1998 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Eier av gnr. 3, bnr. 35 godkjenner at følgende blir tinglyst på eiendommen:
Justert reguleringsplan og forslag til intern tomtedelingsplan tegning ca. 1:1000 (3s A4) datert 12.11.97 har undertegnede godtatt mht. prinsipper for fellesanlegg for vei, vann og avløp. Det opparbeides i første rekke nødvendige hovedanlegg frem til opprinnelig eiendomsgrense, eventuelt tvers over eller på langs av denne eiendommen.

Undertegnede forplikter for sin andel av kostnadene beregnet iht. plan og bygningslovens bestemmelser og etter prinsipper slik det fremgår av varsel datert 22.12.97. Kostnadsfordelingen beregnes på grunnlag av netto tomteareal ved endelig beregning av tomtene ved kart- og delingsforretningen og iht. utnyttelsesgrad.

Alt.1 Eksisterende boliger på 3/39, 3/98, 3/123 og 3/210 gis et bunnfradrag og laveste tilknytningsavgift.(Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.la og refusjonsplan-alt.1-B4)
Alt.2 Eksisterende boliger gis tomtefradrag tilsvarende eksist. bebyggelse/utnyttelse og høy tilknytningsavgift. (Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.2a og refusjonsplan-alt.2-B5)
Resterende fellesadkomster, felles- ledninger, snuplass mv. opparbeides/bekostes av de tomtene anlegget direkte betjener.

Resterende fellesadkomster, felles- ledninger, snuplass mv. opparbeides/bekostes av de tomtene anlegget direkte betjener. Tomteinterne arbeider så som private arbeider med stikkiedninger, veier, byggegroper etc. skal ikke igangsettes før ferdigbefaring/sluttoppgjør for fellesanleggene. Dersom tomteinterne arbeider ønskes igangsatt før fellesanleggene er ferdig forutsettes det at arbeidene utføres av samme entreprenør og godkjennes av prosjektleder mht. fremdrift. Byggetillatelse fra Nittedal kommune er en forutsetning.

Private fellesanlegg forplikter eierne å reparere og vedlikeholde i fellesskap med de eiendommer anlegget gjelder. Det forutsettes at hver tomt/boligenhet eier en idell part hver i et fellesanlegg. Private anlegg til et enkelt hus/tomt er den enkeltes ansvar. Alle ledninger skal være lett å skifte ut dvs, grave opp uten kostbare anleggsmessig tiltak eller tomte/terrenginngrep. Ledninger må legges i varerør godt forbi konstruksjoner dersom disse kommer nærmere enn 2.0 m fra utvendig rør eller det er fare for skader på bygningskonstruksjoner inkl. murer.
Alt.1- Undertegnede avstår nødvendig grunn opp til gjennomsnittlig grunnavståelse (beregnet til 18% av brutto tomteareal) for kr.45,-pr. m2 til felles veier/fellesareal og/ eller gir rett til adkomst eller ledninger over denne eiendom.Eiendommer som avstår mer eller mindre enn gjennomsnittet selger/kjøper til omforenet pris kr. 45,-pr. m2 tomteareal. Unntatt fra gjennomsnittsberegningen er berørte grunneiere/naboer som bare svarer for veirefusjon dvs. 3/27,3/35,3/49 og 3/113 som kjøper/selger for kr.45,- pr. m2. 3/215 og 3/234 er unntatt refusjon og signer bare som aksept på tilbudet / fellesbestemmelser og ajourforing av målebrev.
Alt.2 - Alle far godtgjortall nødvendig grunnavståelsetil felles grunnmed kr. 45,- pr. m2 og det må avholdes egnet grunnerverv/skjønnmv. for grunnavståelse.

Fellesarealenemot Trondheimsveienog lekeplass m/stier eier hver enkelt fremtidig tomt en idell part av og reell grunnavståelseblir derforbare arealenetil veiene som Nittedal kommune overtartil drift og vedlikehold. Fellesarealene/ stier er dog åpne for almen gangtrafikkog event. stengt for kjøring med store blokker eller låsbarbom dersomfelles snøryddinger praktisk.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 250,-
Gebyr utlegg faktura veiledningstime(pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (INKLUDERT NORDVIK EKSTRA MEDIUM) kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Betaler for 1 visning ) (Overtagelse gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto(Faktureres direkte) kr. 6 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 19 500,-
Utlegg veiledningstime kr. 1 950,-

Samlet skal selger betale kr. 171 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**

- Selgers egenerklæring, datert 28.05.2026
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert 26.05.2026
- Reguleringsplankart, datert 01.06.2026
- Kommuneplankart, datert 01.06.2026
- Ferdigattest, datert 18.12.2006
- Byggemeldte tegninger, datert 28.07.2000
- Servitutter

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

**Megler**
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

**Meglerforetaket**
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Carl Bergersens vei 20

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Holumskogen skole (1-7 kl.)**<br>207 elever, 11 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Li skole (8-10 kl.)**<br>454 elever, 18 klasser | 9 min<br>3.8 km |
| **Bjertnes videregående skole**<br>500 elever, 26 klasser | 11 min<br>8.6 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | 16 min<br>8.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Uno-X Gjelleråsen** | 5 min |
| **Recharge Uno-X Gjelleråsen** | 5 min |

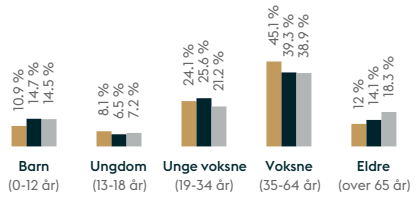
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gjelleråsen**<br>Totalt 6 ulike linjer | 7 min<br>0.5 km |
| **Vestli**<br>Linje 4, 5 | 16 min<br>1.4 km |
| **Grorud stasjon**<br>Linje L1 | 13 min<br>6.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>15 km |
| **Oslo Gardermoen** | 29 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Solstua barnehage (1-5 år)**<br>21 barn | 10 min<br>0.8 km |
| **Mortetjern barnehage (1-6 år)**<br>49 barn | 13 min<br>0.9 km |
| **Vestliskogen barnehage (1-5 år...**<br>52 barn | 14 min<br>1.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gjelleråsen | 996 | 385 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Holumskog/Skillebekk ballbinge** | 10 min |
| **Ospelia ballplass** | 12 min |
| **Just Padel Hellerudsletta** | 8 min |
| **STOLT Rommen** | 7 min |

*«Kort vei til byen og marka!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0129/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Mats Floor Brenden, Mari Floor Brenden

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. februar 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2074698
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble etter vannlekasje fra balkong i øveretasje inn i taket på kjøkkenet reparert og ordnet gjennom forsikringsselskap med Kaph entreprenør.Dette ble gjort for 2-3 år siden, før vi overtok som eiere

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært noe salt utslag i betongvegg i kjellerstue på vegg mot grunn, men det har så vidt oss bekjent vært tørt og uten fukt/sopp/råte.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Megler opplyser om at eneboligen er med godkjent leilighet/utleiedel

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Denne skal gjennomføres før salg, og er planlagt gjennomført 2.6.2026

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave fra 2007, og jeg regner med det vil bli gjort nye målinger ifbm. tilstandsrapporten som utarbeides før dette salget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 65-0129/26**

# Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN OG UTELIEDEL I UNDERETASJEN

Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN

NITTEDAL kommune

gnr. 3, bnr. 498

**Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 316 m²**



**Befaringsdato:** 02.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26125 **Eiendomsverdi ref nr:** DR2050

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

# Taksator AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med terrasser, balkong og utleiedel med egen ingang. Samt en intern garasje i 1.Etasje.
Beliggende i Nittedal.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Det må likevel påregnes enkelte vedlikeholds- og moderniseringsbehov på sikt, blant annet knyttet til bad, drenering, loft, utbedring av etasjeskiller i enkelte rom, samt balkongdør.

Balkong i 2.Etasje, terrasser i 1.Etasje og ved inngangspartiet til utleiedelen.

Teknisk:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon og mekanisk på kjøkken, og to bad.
Oppvarming via to stk peisovner i 1.Etasje, gulvvarme i 1.Etasje og underetasjen.
Varmtvann fra bereder plassert i teknisk/vaskeromet.

Toalettrom i 1.Etasje.

Bad i 2.Etasje og i underetasjen, samt utleiedelen.

Kjøkken i 1.Etasje og i utleiedelen.

Parkering inne på egen tomt og i intern garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**ENEBOLIG OVER 3 PLAN OG UTELIEDEL I UNDERETASJEN**

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Det er registrert forskjell mellom fremlagte tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

I 2. etasje har badet en noe annen form enn det som fremgår av tegningene. Trappeløpet går helt ut til yttervegg, og ikke inntil badet slik tegningen viser. Videre er etasjen i dag innredet med 3 soverom, mens tegningen viser 2 soverom.

I underetasjen benyttes rom angitt som bod som vaskerom. Rom som er angitt som badstue, fremstår i dag som uinnredet rom.
Det er derfor krysset av for at dagens bruk ikke stemmer med fremlagte/godkjente tegninger.

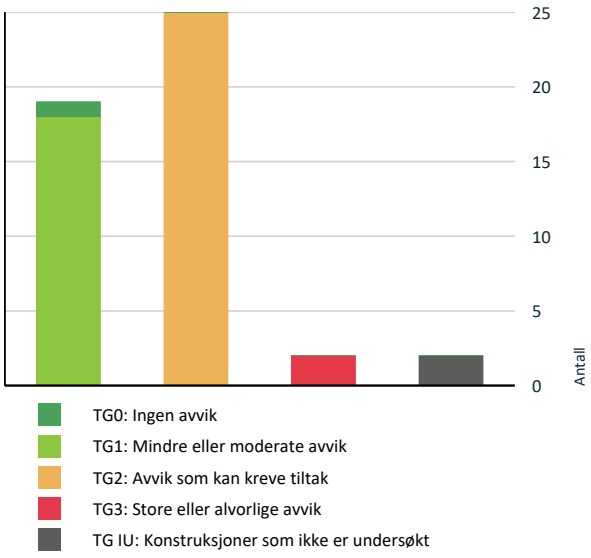
Konsekvens:
Når rom angitt som bod benyttes som vaskerom, kan det være usikkerhet rundt om dagens bruk er byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN
Gnr 3 - Bnr 498
3232 NITTEDAL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

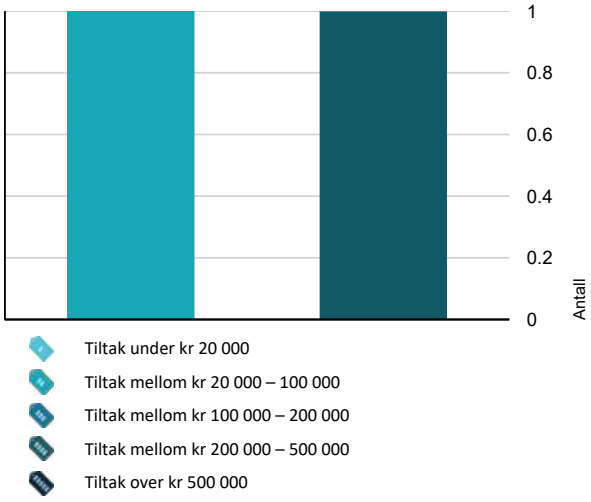
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### ENEBOLIG OVER 3 PLAN OG UTELIEDEL I UNDERETASJEN

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører - Balkongdør (2.etg)** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Teknisk/vaskerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Utleie > Bad > Ventilasjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER 3 PLAN OG UTELIEDEL I UNDERETASJEN



**Byggeår**
2001

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak fra byggeårene.

---

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering, basert på alder og registrert slitasje på befaringstidspunktet.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

---

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er ikke montert snøfangere på hele taket/alle takflatene hvor det kan ferdes.

• Nedløpsrør bør ledes videre i tette rør eller på annen egnet måte bort fra bygningsmassen, for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur.
Dette vurderes som særlig viktig da boligen har underetasje/kjeller.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder. Herunder stedvis flasing av lakk og noe med bulker.

• Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og takrennesystem. Det er i tillegg registrert slitasje på konstruksjonene i form av avskalling i lakk og klimarelaterte påkjenninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade.

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å vurdere ettermontering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

Konsekvens - kan føre til personskader.

• Utkast
Konsekvens: Vann fra nedløpsrør som ikke ledes bort fra bygningen kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, med risiko for fuktinntrengning og fuktskader i underetasje/kjeller.

Tiltak: Nedløpsrør bør forlenges og ledes videre i tette rør eller på annen egnet måte bort fra bygningsmassen, til terreng med fall bort fra boligen eller til godkjent overvannsløsning.

• Slitasje/alder
Konsekvens: Slitasje, bulker og avskalling i lakk kan medføre redusert beskyttelse mot klimapåkjenninger og økt risiko for videre korrosjon/skadeutvikling. Når over halvparten av forventet levetid er passert, må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting på sikt.

Tiltak: Beslag og takrennesystem bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Skader/slitasje bør utbedres lokalt, og utskifting bør påregnes ved videre elde eller funksjonssvikt.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger over grunnmur er oppført i forblendet spekkmurt teglstein/murkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og kledning på deler av boligen.

Ytterveggene vurderes å være oppført og isolert i henhold til byggeårets byggeskikk og standard.
Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta sin opprinnelig tiltenkte funksjon.

Utvendige overflater på boligen krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, kontroll av fuger/murverk, samt maling eller beising av kledde partier, for å beskytte mot værpåkjenninger og bevare konstruksjonenes funksjon og utseende. Enkelte teglstein, fuger eller kledningsbord kan med tiden forverres, og lokale utbedringer/utskiftninger må påregnes.

Bemerkning:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning, herunder slitasje på kledning tilknyttet karnappet på endeveggen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Kaldtloft i trekonstruksjon.
Undertaket består synlig av bord i trevirke.

Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen - 2.etg.

—

Det påpekes at loftet har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger.
Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert sopp-/misfargingsdannelse på gipsplater på endevegg i kaldt/luftet loftsrom. Fuktsøk med pigger fremstod tørt på befaringstidspunktet, og det ble ikke påvist aktiv fukt i området.
Årsaken er ikke avklart, men kan trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens eller periodisk høy luftfuktighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens: Soppdannelse kan gi videre vekst, misfarging og redusert inneklima, samt indikere fuktproblematikk som kan utvikle seg over tid.

Tiltak: Området bør rengjøres/saneres med egnet metode, og årsak til fukt/soppdannelse bør undersøkes nærmere.
Ventilasjon/lufting og eventuell kondensproblematikk bør vurderes, og området bør holdes under observasjon.



## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001 og fra byggeårene.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.
Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Entérdører og terrassedører med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid.
Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer, noe malingsslipp og stedvis mindre svelleskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 3 Dører - Balkongdør (2.etg)

**Beskrivelse**

To fløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert råteskader, svelling og malingsavflassing på dørens utside. Skadene vurderes å svekke dørens tetthet og isoleringsevne, og døren bør utskiftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• For å lukke avviket må døren skiftes ut med ny.
Døren kan fortsatt åpnes og lukkes, men har svekket tetthet, isoleringsevne og forventet restlevetid.

Kostnadsestimat: Omfatter utskifting av eksisterende dør og montering av ny dør. Materialer og arbeid.
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Utgang fra soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 2,8 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på dekke med takpapp.

Rekkverk i stål med spiler i stål.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m. Dette tilfredstiller dagens ikke krav.

---

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 21,6 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Og terrasse med overbygg samt plassbygget peis på ca. 47,2 m².
Terrassegulv i fliser oppe på betongkonstruksjon.

---

Utgang fra stue til terrasse, samt inngangspartiet til utleiedelen, ble målt til ca. 19,8 m².
Og terrasse ble målt til ca. 9,8 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert sprekk i flisfuger på terrasse med overbygg.

Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning, herunder noe grønske, hakk og riper som ikke vurderes å ha vesentlig betydning for bruksfunksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Konsekvens: Sprekk i flisfuger kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon og videre skadeutvikling over tid. Grønske, hakk og riper vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men kan øke behovet for vedlikehold.

Tiltak: Sprekte fuger bør utbedres lokalt, og overflater bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Videre skadeutvikling bør holdes under observasjon.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp oppført i trevirke, fra hage ned til inngangsparti.
Rekkverk med stående spiler i trevirke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert skjevheter i trappen, og enkelte trinn har varierende høyde og vinkel. Trappen fremstår som mindre ergonomisk å gå i som følge av dette.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens: Skjevheter og varierende trinnhøyder/vinkler kan gi redusert gangkomfort og økt risiko for feiltråkk/fall.

Tiltak: Skjevheter/trinn bør utbedres eller justeres for å bedre gangkomfort og sikkerhet.
Oppretting må til for å lukke aviket.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som

brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

### Andre utvendige forhold - Bod

**Beskrivelse**

Utvendig bod:

Utvendig bod ble målt til ca. 7,4 m².

Boden er oppført med bindingsverk i trevirke, og er kledd med liggende kledning.
Pulttak i trekonstruksjon, tekket med shingel eller papp.

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



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv 1.Etasje, badene og teknisk/vaskerom.
Ellers laminat.

Gulvvarme i underetasjen og 1.Etasje (utenom garssjen) via vannbåren varme, varmekabler på badet i 2.Etasje.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badene.
Ellers kombinasjon av tapet, strie, panel og glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte flater, panel og takessplater.

Downlights i entré, kjøkkenrom og badet i 2.Etasje.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m til 4,20 m (1.etg).
Romhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,46 m (U.etg).

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

# Tilstandsrapport

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:
Overflater i uinnredet rom er ikke tilstandsvurdert, da rommet fremstår som uferdig.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner og mur fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Underetasje:
Kjøkken (utleiedel): Det ble målt 10 planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje:
Gang: Det ble målt 33 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Stue: Det ble målt 25 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Kjøkken: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

2.Etasje:
Gang: Det ble målt 30 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Kjøkken: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det ble observert stedvis gulvknirk i både gulvbord og i undergulvet i 2.Etasjen, ikke unormalt sett opp mot alder.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

___

Konsekvens:
Forholdet kan medføre økt risiko for knirk i gulv- og undergulvskonstruksjonen, samt økt nedbøyning i etasjeskillet over tid.

Skjevheter i gulvet kan også påvirke brukbarheten, blant annet ved at møbler ikke står stabilt eller må justeres/tilpasses. Videre kan skjevheter og bevegelser i konstruksjonen gi merkbare ujevnheter og redusert opplevd komfort ved normal bruk.

• For å lukke avviket må etasjeskillene rettes opp i de aktuelle rommene.
Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Før vurdering av om hvordan etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

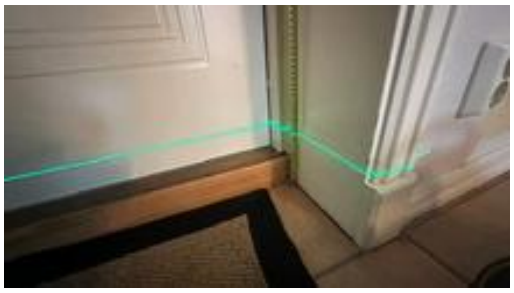
___

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Plassbygget peis både i stue og kjøkken/spisestue.

Det er montert ildsikker underlag foran peisene (fliser).
Feieluke er lokalisert under peisen på kjøkkenet.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Underetasjen ligger delvis under terreng, med pussede og malte vegger mot terreng.

Det ble ikke utført hulltaking på vegg under terreng, da dette ikke var fysisk mulig. Yttervegger består av betong/mur, og innvendige vegger i tilknytning til yttervegger består også av murkonstruksjoner, bad eller andre uegnede vegger for hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter viste noe mindre fuktutslag, men dette vurderes ikke som unormalt sett i lys av konstruksjonstype og byggets alder.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig drenering. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng ofte er utsatte, og bør følges med på over tid med tanke på eventuell modernisering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Det ble påvist soppdannelser på overflater på soverom i utleiedelen.

Det ble også observert stedvis saltutslag på veggflater i kjellerstue, bod og innredet rom ved badet.

Forholdene må sees i sammenheng med utvendig drenering, innvendig ventilasjon og eventuell møblering tett mot yttervegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Konsekvens: Soppdannelser og saltutslag indikerer fuktbelastning i konstruksjon/overflater. Dette kan medføre videre soppvekst, forringelse av overflater og dårligere inneklima dersom årsaken ikke avklares og utbedres.

Tiltak: Årsak til fukt bør undersøkes nærmere, herunder kontroll av utvendig drenering/fuktsikring, grunnmur og terrengforhold, samt vurdering av innvendig ventilasjon og lufting. Berørte overflater bør rengjøres/saneres med egnet metode, og skadde overflater bør utbedres. Det anbefales også å holde møbler/inventar med avstand fra yttervegger for bedre luftsirkulasjon.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,97 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

—

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdører (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Dør til kjellerstue subber noe mot gulv, har behov for lokal justering.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene, og at brukssfunskjonen ikke er vesentlig nedsatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.





### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.
___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Det er registrert stedvis riss i flisfuger og riss i noen fliser.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tilnærmet flatt fall på deler av gulvet.

• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er to sluk i rommet.

Hovedsluk:
Plastsluk med synlig klemring.
Sluk utenfor dusjsone.

Hjelpesluk:
Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.
___

Generell info om sluk:

# Tilstandsrapport

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

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

• Fordelerskapet er montert i våtsone, og det er verken dokumentert eller påvist tilstrekkelig mansjett/tetting rundt skapet. Ved vannsprut eller eventuell lekkasje kan vann trenge inn i veggkonstruksjonen i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.
—

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.





## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Plassbygget servantskap med fliser og to stk nedfelt servant.
Speil innmurt i vegg over servant.
Dusjhjørne med glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.
Plassbygget rørsjakt og innfliset badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:
• Det er påvist sprekker/riss i fliser på plassbygget innredning.

• Det bemerkes at det kun er én ventil ved det innflisede badekaret, noe som begrenser lufting/omluft og tilkomst.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

Ved monteringstidspunktet for innebygget sisterne forelå det ikke krav om lekkasjesikring. Konstruksjonen anbefales kontrollert med jevne mellomrom. Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

• Konsekvens: Sprekker/riss i fliser kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon og videre skadeutvikling.

Tiltak: Skadede fliser/fuger kan lokalt utbedres, og underliggende konstruksjon bør kontrolleres for fukt/skader. Tiltak anbefales utført i sammenheng med modernisering av badet.

• Ventilering
Konsekvens: Begrenset lufting/omluft kan føre til fuktansamling bak/under badekaret, med risiko for mugg- og soppdannelse over tid.

Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsmulighet og lufting, eventuelt supplere med flere/større ventiler.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

Bemerkning:
Det ble registrert u-lyd i avtrekksviften, har behov for smøring/lokal rep.

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

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trappegang), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på 6,2% (grønt nivå), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Bemerkning:
Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med gulvvarme.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tilnærmet flatt fall på store deler av gulvet.

Fall i dusjsonen lot seg ikke kontrollere/måle på befaringstidspunktet grunnet manglende tilkomst.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone, under dusjkabinettet.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

• Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket.
Det er derfor ikke mulig å verifisere/bekrefte om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

—

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (dobbel variant).
Speil på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.

___

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Det påpekes at det er ingen/lite tilluft via spalte ved terskel.

FFV (fagrådet for våtrom) anbefaler minimum 1 cm, mens våtromsnormen anbefaler minimum 1.5 cm.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.
Konsekvens:
For liten luftespalte ved terskel kan føre til redusert tilluft, svekket ventilasjon og dårligere inneklima.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til  mur og yttervegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

_____

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

## UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

# Tilstandsrapport





UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Takessplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert svertesopp på vinduskarm, og vinduet er plassert i våtsone med økt risiko for fuktpåkjenning og videre skadeutvikling.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje, som mindre riss i flisfuger og merker på mykfuger i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Plassering av vindu/dør med trekarm i definert våtsone medfører økt risiko for fuktbelastning, særlig dersom overflatebehandling, tetting og detaljer rundt karm og overgang mot vegg ikke er korrekt utført. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak: Svertesopp fjernes, og vinduskarm bør rengjøres, tørkes og behandles med egnet våtromsmaling. Det bør samtidig vurderes om vinduet har tilstrekkelig fuktsikring for plassering i våtsone.

UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med gulvvarme.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt, med tilnærmet flatt fall på store deler av gulvet.

• Dusjdører er montert ned mot gulvflisene og hindrer vann utenfor dusjsonen i å ledes til sluk.

• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

---

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

• Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket, og det kan derfor ikke verifiseres om tettesjiktet er korrekt klemt mellom klemring og sluk. Eller om det er benyttet membran på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.
Men membran kan ikke lengre garanteres.

---

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servant i keramikk.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

---

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Luftespalte (for tilluft) ved terskel er noe liten i forhold til dagens krav og anbefalinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

UNDERETASJE - UTLEIE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til  mur og yttervegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en gjennomført stil og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med profilerte, fronter i tre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp (gassdrevet), stekeovn, mikro og integrert kombiskap kjøl/frys.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad fastsatt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

———

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

### UNDERETASJE - UTLEIE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

"Ikea" kjøkkeninnredning, ukjent alder.
Åpen kjøkkenløsning i stue/kjøkkenrom.

Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående kjøl/fryseskap, ettgreps kran, komfyr med platetopp.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



### UNDERETASJE - UTLEIE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

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

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:
Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).
Flissatte vegger.

Ellers glatte, malte, flater i himling.

Installasjoner:
Vegghengt servant med speil over.
Gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon - ventil i vindu. Ingen avtrekk.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

• Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Ventilasjon
Tiltak:
Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket, samt etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.

Konsekvens - Redusert tilluft kan gi noe dårligere luftutskiftning, som over tid kan føre til svakt luktoppbygging og redusert komfort.

• Sensor
Tiltak - Det anbefales å etablere ettermontering av lekkasjevarsler med magnetventil i rommet.
Konsekvens  Det kan oppstå ytterligere følgeskader dersom lekkasjer ikke oppdages og utbedres raskt



## UNDERETASJE > TEKNISK/VASKEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Teknisk/vaskerom med gulvfliser og eldre sluk.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Og rommet virker ikke til å være byggemeldt som et vaskerom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran eller tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent.
Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner, kan tilstandsgraden påvirkes.

I så fall bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav og anbefalinger.

Overflater:
Fliser på gulv og sokkelfliser.
Ellers glatte, malte, vegg og himlingsflater.
—–

Installasjoner:
Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Underskap med benkeplate.
Hovedstoppekran og vannmåler.

Avtrekk i vegg (naturlig).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard.
Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav.

• Sluket fremstår som uoversiktlig grunnet tilsmussing og bruk over tid. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket, og løsningen kan derfor ikke bekreftes.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.
Og det påpekes at det er ingen/lite tilluft via spalte ved terskel.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Teknsik/vaskerommet står foran modernisering for å tåle tiltenkt funksjon, herunder også utbedring av ventilasjonsløsningen.

Bruken av rommet vil også påvirke nå dette bør gjennomføres.

Konsekvens:
Dersom rommet ikke moderniseres og ventilasjonen ikke utbedres, foreligger det økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen, teknisk rom.
Lokale stoppekraner er lokalisert under vasken og på rørstokken på badet i 2.Etasje.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

——

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte innvendige vannledninger.

• Det ble registrert irr på kobberrør, stedvis på synlige rørføringer samt under vask i utleiedelen.

• Det ble registrert at fordelerskapet på badet i 2. etasje har hull i bunn og ikke fremstår tett ved en eventuell vannlekkasje. Det er heller ikke etablert overløp fra skapet eller montert lekkasjesensor/automatisk vannstopp.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet under vask på begge kjøkken.

Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på begge kjøkken eller toalettrommet, dette andbefales men å ettermontere. Var ikke et krav på oppføringstiden.
Forbyggende mot eventuelle vannskader og begrense følgeskader.

• Det er ikke synlig innholdsfortegnelse for rørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Alder
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

• Utett skap.
Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge ut av fordelerskapet og føre til fuktskader/følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende overløp eller lekkasjesensor gjør at lekkasjevann ikke raskt synliggjøres eller ledes til sluk.

Tiltak: Fordelerskapet bør utbedres slik at det blir tett og lekkasjevann ledes synlig til egnet sted/sluk. Det bør vurderes montering av lekkasjesensor/automatisk vannstopp.

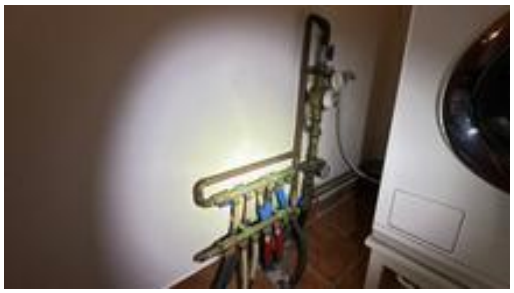
• Sensor
Lekkasjevarsler med sensor og magnetventil andbefales å ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Innholdsfortegnelse
Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets utførelse.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen, boden.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for luktlekkasjer, fukt og i verste fall vannskader.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken, badene og vaskerom. (noen rom mekanisk og naturlig avtrekk).

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.

# Tilstandsrapport

Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann fra bereder plassert på teknisk/vaskerom - underetasje.
Volum: 210 Liter.
Bereder med ekspansjonskar, merket med produksjonsår 2016.

Ekspansjonskar bør sjekkes minst to ganger i året for riktig trykk i luftkammeret (typisk 0,5–4 bar avhengig av system).

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er registrert at strømkabel til bereder har løsnet fra kabelinnføring/strekkavlastning, slik at indre ledere er synlige.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Konsekvens: Løs kabelinnføring/strekkavlastning kan gi fare for skade på ledere, varmgang og elektrisk feil, samt økt risiko for berøringsfare.

Tiltak: Forholdet må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektriker.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren gulvvarme i hele underetg og 1. etg. bortsett fra garasjedelen.
Opplyst i tidligere prospekt (sist eier).

Rørstokk og hjemmesentral for anlegget er montert i teknisk rom.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

---

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til både varmesystemet, vannbåren varme og tilhørende komponenter, anbefales regelmessig service og ettersyn. Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre og kontroll av trykkforhold og koblinger. Slike vedlikeholdstiltak er viktige for å opprettholde anleggets energieffektivitet og funksjonalitet over tid.

---

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring og alder.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i boden, underetasje.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og noen jordfeilbrytere.
20 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

___

Sikringsskap lokalisert i boden - utleiedel.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
6 fordelingskurser.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.
   **2002 Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt.**
   **Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.**
   **En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**

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 Opplyst av eier ved befaring.**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei Ikke opplyst om annet.**

**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Ja**

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?
**Nei**

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?
**Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav. (gjelder begge kjøkken).**

**Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.**
**Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.**

**• Kurser i det lille sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking.**
**Konsekvens: Gir redusert oversikt over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene.**

**• Flere kurser i sikringsskapet er avslått og teipet. Det er opplyst at dette gjelder kurs til tidligere badstue i kjeller, hvor rommet i dag fremstår som uinnredet, samt kurs til jacuzzi som tidligere stod utendørs.**

**Konsekvens: Avslåtte/teipede kurser kan indikere feil, mangler eller frakoblede installasjoner, og det er usikkert hvilke deler av anlegget som påvirkes. Forholdet bør avklares av elektriker.**

**• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.**
**Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.**

**En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**
**Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.**

**• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.**

**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**





# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

___

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringssystemet, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av alder og forhold registrert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet, samt fuktsøk og måleresultater utført for "rom under terreng".

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Under befaringen ble det registrert enkelte fuktrelaterte symptomer, som mindre svertesopp på soverom i underetasjen og mindre saltutslag i uinnredet rom ved badet.
Det er også opplyst om tilsvarende symptomer i kjellerstue.

Funnene kan variere med årstid og værforhold, og bør sees i sammenheng med utvendig drenering, innvendig ventilasjon og møblering tett mot yttervegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering/oppgradering av dreneringen bør påberegnes på sikt.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

# Tilstandsrapport

___

Bemerkning:
Det er registrert et parti på overfalten med malingsflass og har behov for lokal overflatebehandling, ved terrassen til inngangspartiet.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurders som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering og overflater som var tilgjengelige på befaringsdagen.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er beliggende i et tilnærmet rett område med noe partier med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk bør planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er fastsatt for observasjoner på befaringstidspunktet.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

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

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Utvendig rekkverk – Rekkverket til balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

• Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet.

• Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

• Utvendig rekkverk:
Konsekvens: Rekkverkets lav høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde og avstander blir tilfredsstillende.

• Innvendig trapp:
Konsekvens: kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskade.
Tiltak: For å lukke avviket må håndløpere ettermonteres.

• Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

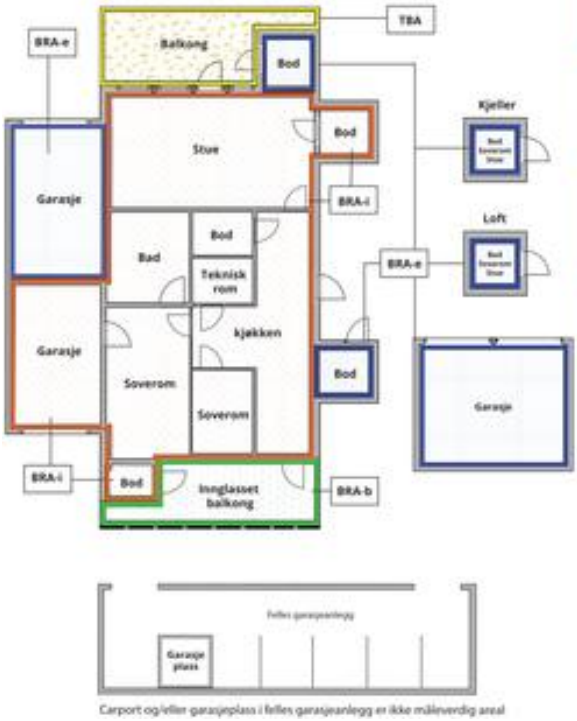
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## ENEBOLIG OVER 3 PLAN OG UTELIEDEL I UNDERETASJEN

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 65 | | | 65 | 3 |
| 1.Etasje | 122 | 7 | | 129 | 69 |
| Underetasje | 80 | | | 80 | 20 |
| Underetasje - Utleie | 49 | | | 49 | 10 |
| **SUM** | **316** | **7** | | | **102** |
| **SUM BRA** | **323** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Gang, 3 soverom, bad | | |
| 1.Etasje | Entré, toalettrom, soverom, kjøkken/spisestue, stue, garasje | Bod | |
| Underetasje | Bod, bad, uinnredet kjellerrom, gang, kjellerstue, teknisk/vaskerom | | |
| Underetasje - Utleie | Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

2.Etasje:
Gang, bad og 3 soverom.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 2,8 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

1.Etasje:
Entré/gang, garasje, toalettrom, soverom, stue og kjøkken/spisestue.

Utgang fra stue til terrasse på to nivåer.
Terrassen med overbygg ble målt til ca. 47,2 m² og treterrassen til ca. 21,6 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Underetasje:
Entré/gang, bod, bod under trapp, teknisk/vaskerom, bad og kjellerstue.

Utgang fra stue til terrasse, samt inngangspartiet til utleiedelen.
Terrassen ble målt til ca. 19,8 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Underetasje - Utleiedel:
Entré/gang, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

Terrassen ved siden av boligen, ved utleiedelen.
Terrassen ble målt til ca. 9,8 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Eier(e) har påvist en stk bod i hagen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Utvendig bod:
Boden ble målt til ca. 7,4 m².

---

Til opplysning
Ved arealmålingen er skilleveggen mellom hoveddel og utleiedel fordelt likt, slik at halvparten av veggtykkelsen er medtatt i arealet for hoveddelen og halvparten i arealet for utleiedelen.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp. Boligens utforming og skillet mellom hoveddel og utleiedel gjør at det er noe utfordrende å utføre helt eksakte arealmålinger. Dette gjelder særlig forhold knyttet til veggtykkelser, rominndeling og avgrensning mellom de ulike delene av boligen.
Det kan derfor forekomme mindre avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Det er registrert forskjell mellom fremlagte tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

I 2. etasje har badet en noe annen form enn det som fremgår av tegningene. Trappeløpet går helt ut til yttervegg, og ikke inntil badet slik tegningen viser. Videre er etasjen i dag innredet med 3 soverom, mens tegningen viser 2 soverom.

I underetasjen benyttes rom angitt som bod som vaskerom. Rom som er angitt som badstue, fremstår i dag som uinnredet rom.
Det er derfor krysset av for at dagens bruk ikke stemmer med fremlagte/godkjente tegninger.

Konsekvens:
Når rom angitt som bod benyttes som vaskerom, kan det være usikkerhet rundt om dagens bruk er byggemeldt/godkjent hos kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2023: reparasjon av vannskade fra balkong ned i tak på kjøkken. Arbeid utført av Kaph gjennom forsikringsselskap.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.6.2026 | Remi Bjørnstad | Takstingeniør |
| | Mari Floor Brenden | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3232 NITTEDAL | 3 | 498 | | 0 | 790.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Carl Bergersens vei 20

**Hjemmelshaver**
Brenden Mari Floor, Brenden Mats Floor

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0101
Bolignummer (SSB) : U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Selveier tomt: 791 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaring: Tørt.
Utvendig temperatur: ca. 10 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

### Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med terrasse og balkong.
Integrert garasje i 1.Etasje med elektrisk port.
Hybeldel i underetasjen med egen inngang.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen stod ferdig i/ble tatt i bruk i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i forblendet spekkmurt teglstein - murkonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse21/07-2000
Igangset.till21/08-2000
Tatt i bruk (GAB)21/07-2001
- I følge Norges eiendommer

Bemerkning - Brannskille:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branneller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger (ikke oversendt). | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 02.06.2026 | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 02.06.2026 | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 02.06.2026 | Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.06.2026 | |
| 2 | 05.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

# Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

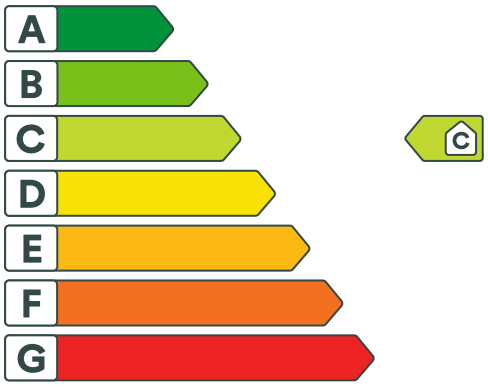
Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.
.

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN** | |
| Dato for energimerking<br>**26.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-302237** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**20902086** |
| Gårdsnummer<br>**3** | Bruksnummer<br>**498** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2001** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**315,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**315,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **153,96 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **178,43 kWh/m²** | **58 967 kWh** |




# Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nittedal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/498
Adresse: Carl Bergersens vei 20
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

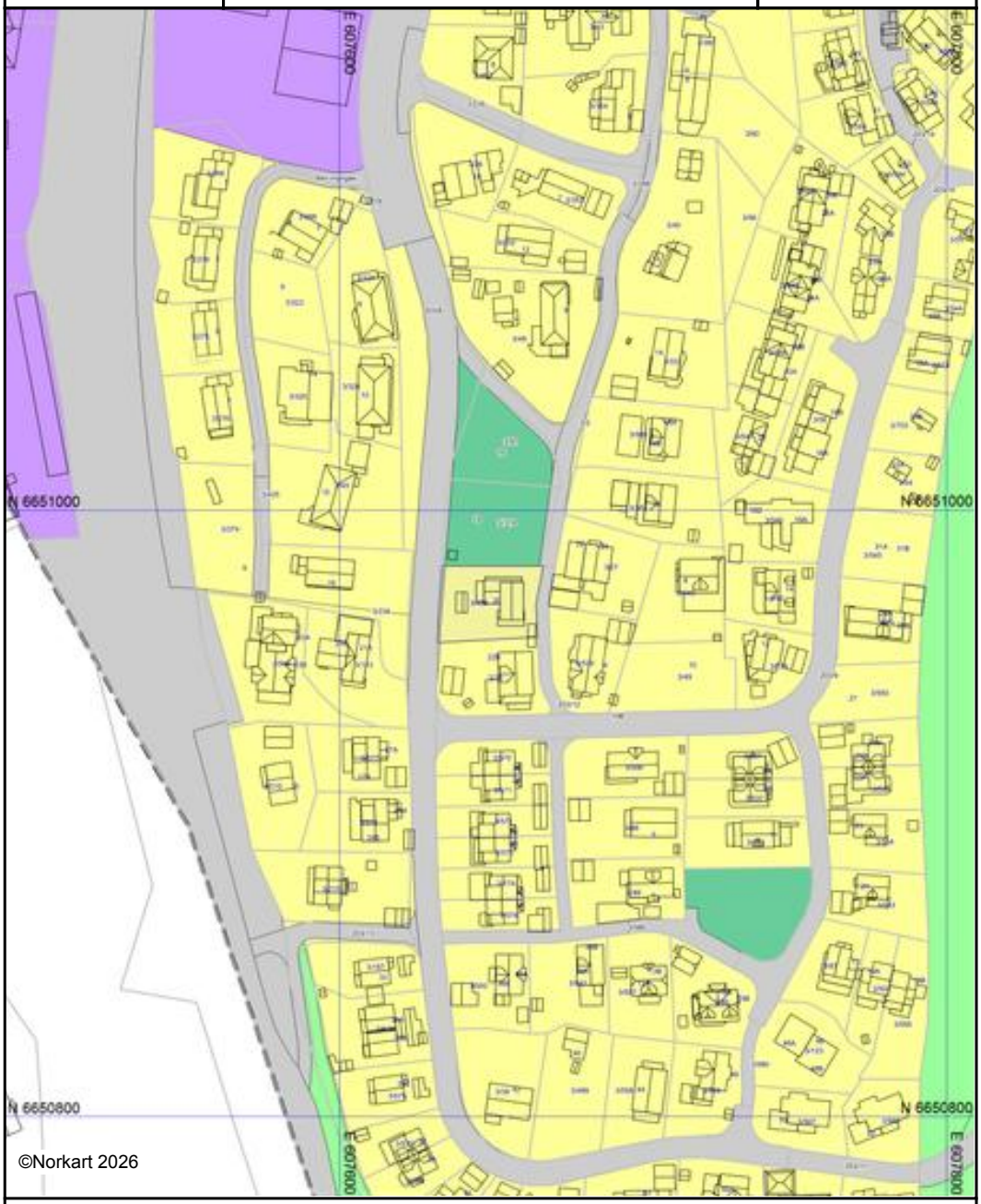
Nittedal kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 3/498
Adresse: Carl Bergersens vei 20
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

Nittedal kommune

# Grunnkart

Eiendom: 3/498
Adresse: Carl Bergersens vei 20
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 790.8 |
| Etablert dato | 08.10.1999 | Historisk oppgitt areal | 791 |
| Oppdatert dato | 16.04.2026 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 3/498 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 3/498 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 02.06.1998 | 7449 | | 3/35, 3/498 |
| Grensejustering<br>Grensejustering | 02.06.1998 | 7449 | | 3/2, 3/498 |
| Kartforretning<br>Kartforretning | 02.06.1998 | 7449 | | 3/498 (791) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6650976.83 | 607635.55 | 0 | Ja | 790.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BRENDEN MARI FLOOR<br>F010399***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | RØDBERGVEIEN 104 C<br>0593 OSLO | Bosatt (B) |
| BRENDEN MATS FLOOR<br>F130396***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Bendixens vei 5<br>5063 BERGEN | Bosatt (B) |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3232-3/580 | Grunneiendom | 1/72 |
| 3232-3/581 | Grunneiendom | 1/72 |

## Adresse

### Vegadresse: Carl Bergersens vei 20

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1481 HAGAN | Kirkesogn | 02061101 Nittedal |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grunnkrets | 501 Putten | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 1 Søndre Nittedal | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20902086 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | 21.07.2001 |

### 1: Bygning 20902086: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 21.07.2001

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 217 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 217 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 2 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 21.07.2000 | 21.07.2000 | |
| Igangsettingstillatelse | 21.08.2000 | 14.03.2005 | |
| Tatt i bruk | 21.07.2001 | 14.03.2005 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Carl Bergersens vei 20 | H0101 | 3/498 | 148 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| Bolig | Carl Bergersens vei 20 | U0101 | 3/498 | 59 | 3 | 2 | 2 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 66 | 0 | 66 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 92 | 0 | 92 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 59 | 0 | 59 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 01.06.2026

# Nittedal kommune

**Adresse:** Postboks 63, 1483 Hagan
**Telefon:** 67 05 90 00

# Opplysninger om eiendomsskatt

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

| **Kommunenr.** | 3232 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 498 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Carl Bergersens vei 20, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

| | |
|---|---|
| **Takst** | 10 921 000,00 kr |
| **Skatt** | 9 289,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 3 000 000,00 kr |
| **Antall boenheter** | 2 |
| **Dato vedtatt** | 09.01.2026 |
| **Eiendomsstype** | Formuesgrunnlag Bolig |
| **Promillesats** | 2 ‰ |
| **Fritak** | Ingen |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

**NITTEDAL KOMMUNE**
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Kommunale gebyr for 2026

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 3 | Bnr.: | 498 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Carl Bergersens vei 20 | | | | | | |
| Merknad: | | | | | | | |

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

**Kommunale gebyr**
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

**Eiendomsskatt**
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

| **Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift** | |
|---|---|
| **Faste gebyr:** | |
| Feie/tilsynsgebyr | Kr 637 |
| Renovasjon 140 liter restavfall/plast | Kr 5 266 |
| Målerleie | Kr 261 |
| Abonnementsgebyr vann | Kr 5 258 |
| Abonnementsgebyr avløp | Kr 8 266 |
| **Variable gebyr (målt over vannmåler)** | |
| Forbruksgebyr vann per m³ | Kr 31,09 |
| Forbruksgebyr avløp per m³ | Kr 49,33 |

**Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.**

**Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år**

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Hasle Entreprenør AS
Hasleveien 28

0571 OSLO

| Vår ref: | Deres ref: | Dato: |
|---|---|---|
| 06/2458-2<br>BYGG 3/498 | | 18.12.2006 |

## Ferdigattest 3/498

Igangsettingstillatelse er gitt 12.09.00.

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Enebolig med søkkelleilighet.* |
| *Byggested:* | *Carl Bergersens vei 20, Hagan,* |
| *Tiltakshaver:* | *Abdul Majid Khokhar* |
| *Ansvarlig søker:* | *Hasle Entreprenør AS* |

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig 07.12.06. Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

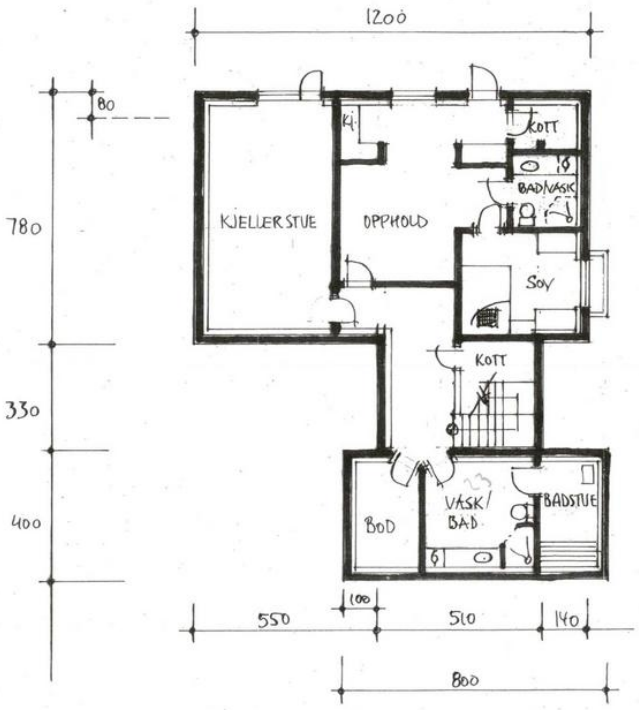
Med vennlig hilsen

Valida Mujezinovic
avdelingsarkitekt
E-post: valida.mujezinovic@nittedal.kommune.no

Kopi:
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her

**Byggesaksavdelingen**
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf 67 05 90 00
Fax 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870



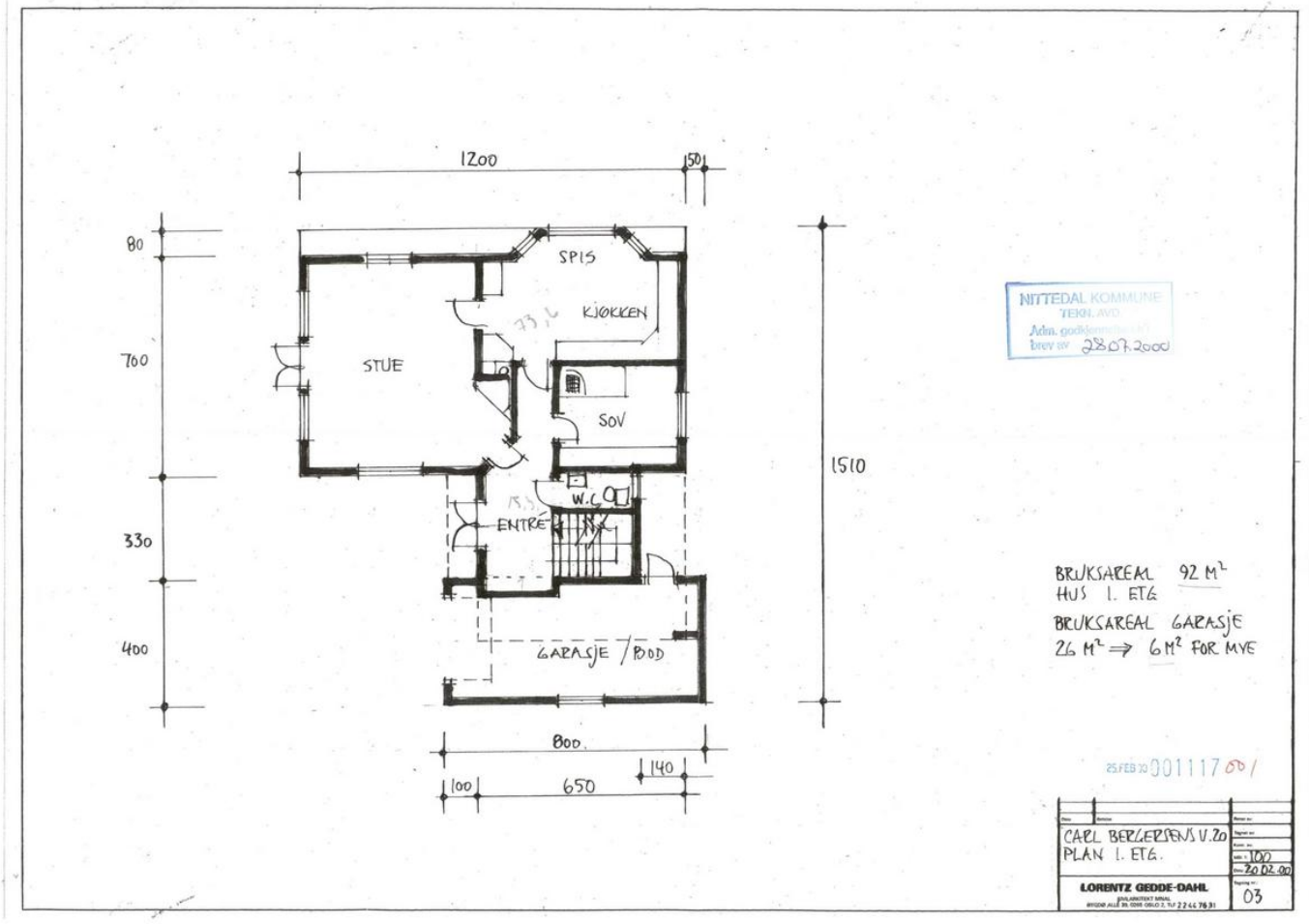

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjenning i h.t.
brev av 28.09.2000

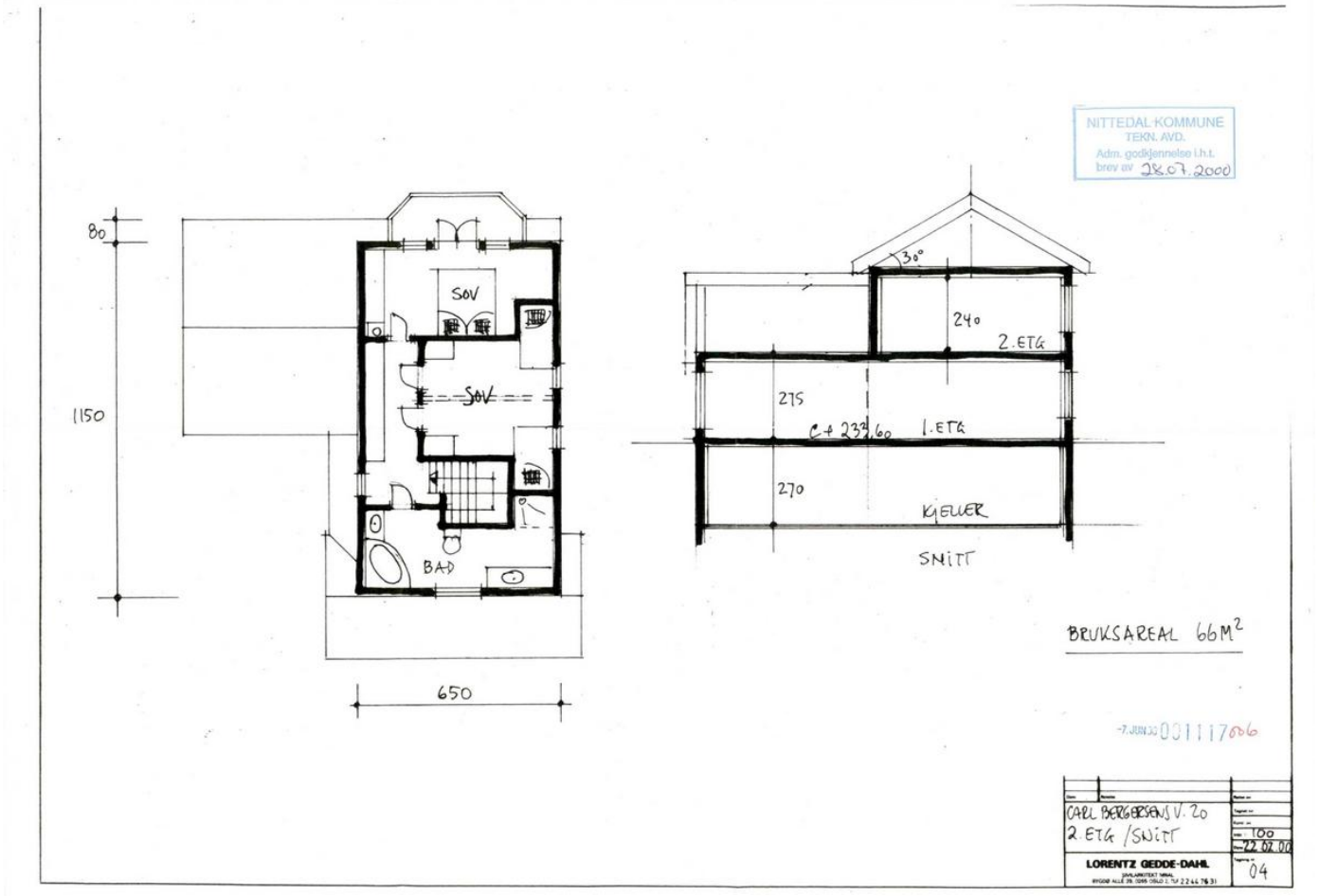
BRUKSAREAL KJELLER
50% AV 118 M²
⇒ 59 M²
TOTAL BRA 223 M²
TU = 28.2%

25 FEB 00 001117 001

CARL BERGERSGNS V. 2a
U-ETASJE / KJELLER
1:100
20.02.00
02

LORENTZ GEDDE-DAHL
ARKITEKTKONTOR MNAL
RYGGVEI ALLE 30, 0595 OSLO 2, TLF 22 44 76 31


1200
150
80
700
330
400
1510
SPIS
KJØKKEN
STUE
SOV
W.C
ENTRE
GARASJE / BOD
800
140
100
650
NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjenning av
brev av 28.07.2000
BRUKSAREAL 92 M²
HUS 1. ETG.
BRUKSAREAL GARASJE
26 M² ⇒ 6 M² FOR MYE
25 FEB 20 001117 60 /
CARL BERGERSENS V. 20
PLAN 1. ETG.
1:100
20.02.00
LORENTZ GEDDE-DAHL
03


NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 28.07.2000
80
1150
650
SOV
SOV
BAD
30°
240
2. ETG
275
C+ 232,60
1. ETG
270
KJELLER
SNITT
BRUKSAREAL 66M²
-7. JUNI 2001 17006
CARL BERGERSENS V. 20
2. ETG / SNITT
1:100
22.02.00
LORENTZ GEDDE-DAHL
04

Til

ODD INGEBRETSEN
Carl Bergersens vei 22
Hagan.
Nittedal

27 JUL 2000

AKSEPTERT: G.nr./B.nr. - 3-35
ODD INGEBRETSEN
O. Ingebretsen

| | | |
|---|---|---|
| Arkivsak | TE MAU | 009 |
| Saksbeh. | TE MAU | |
| | | 27 JUL 2000 |
| Ferdigattest | | |
| Oppdatert/sig | J | 8466 |

1)

1 etg er hevet med 80cm til ca. høyde med Carl Bergersens vei




Grensen fra garasje-veggen til nabogrensen er 3,5 m.

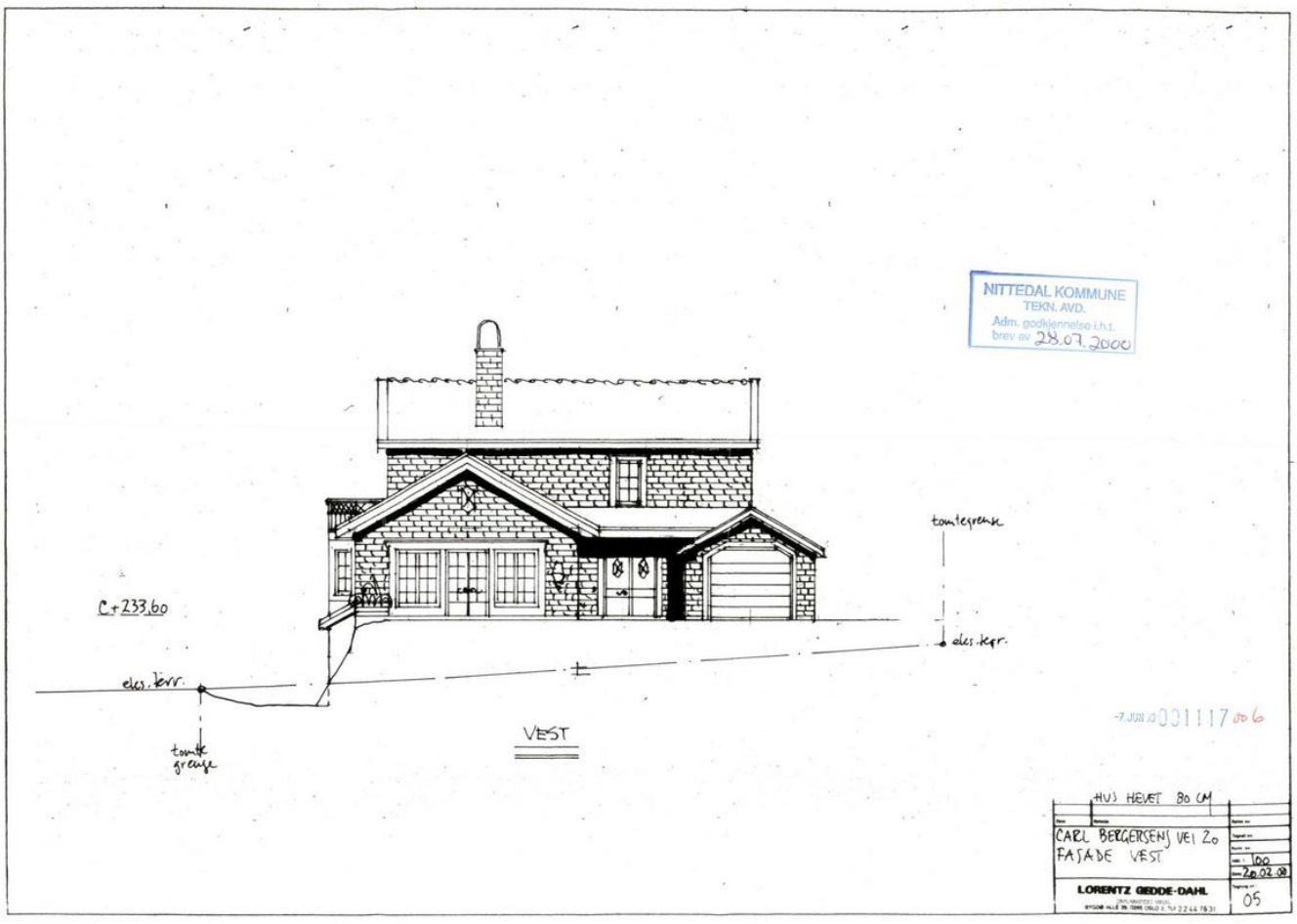
VEST

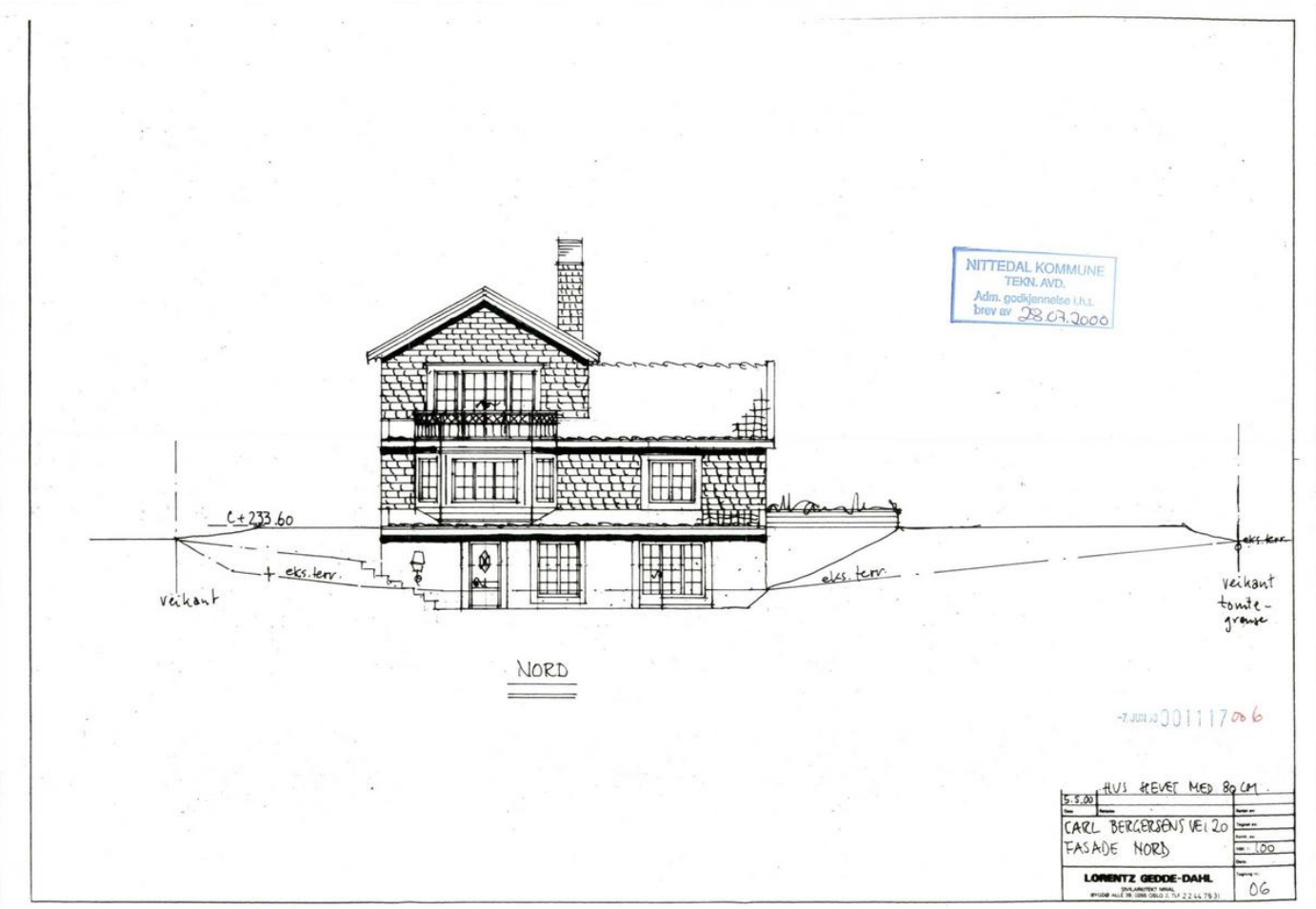
CARL BERGERSENS VEI 20
FASADE VEST

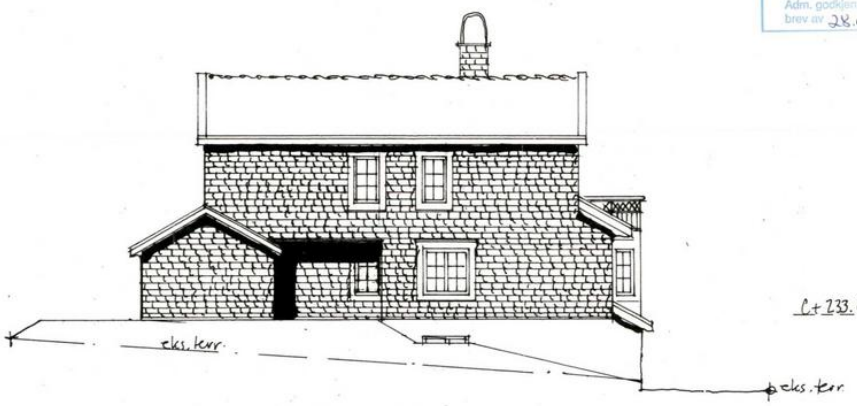
1:100
2.08.00

LORENTZ GEDDE-DAHL
ARKITEKTKONTOR MNAL
BYGDØY ALLÉ 88, 0266 OSLO 2, TLF 2244 7631

05


NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 28.07.2000
tomtegrense
C+233,60
eks. kjør.
eks. terr.
tomte grense
VEST
-7 JUN 20 031117 006
HVIS HEVET 80 CM
CARL BERGERSENS VEI 20
FASADE VEST
1:100
20.02.00
LORENTZ GEDDE-DAHL
05


NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 28.07.2000
C+233.60
eks. terr.
veikant
eks. terr.
veikant
tomte-
grense
NORD
-7. JUNI 20011170 06
HUS HEVET MED 80 CM.
5.5.00
CARL BERGERSENS VEI 20
FASADE NORD
1:100
LORENTZ GEDDE-DAHL
06




NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse iht.
brev av 28.09.2000

-7. JUNI 00 001117 006

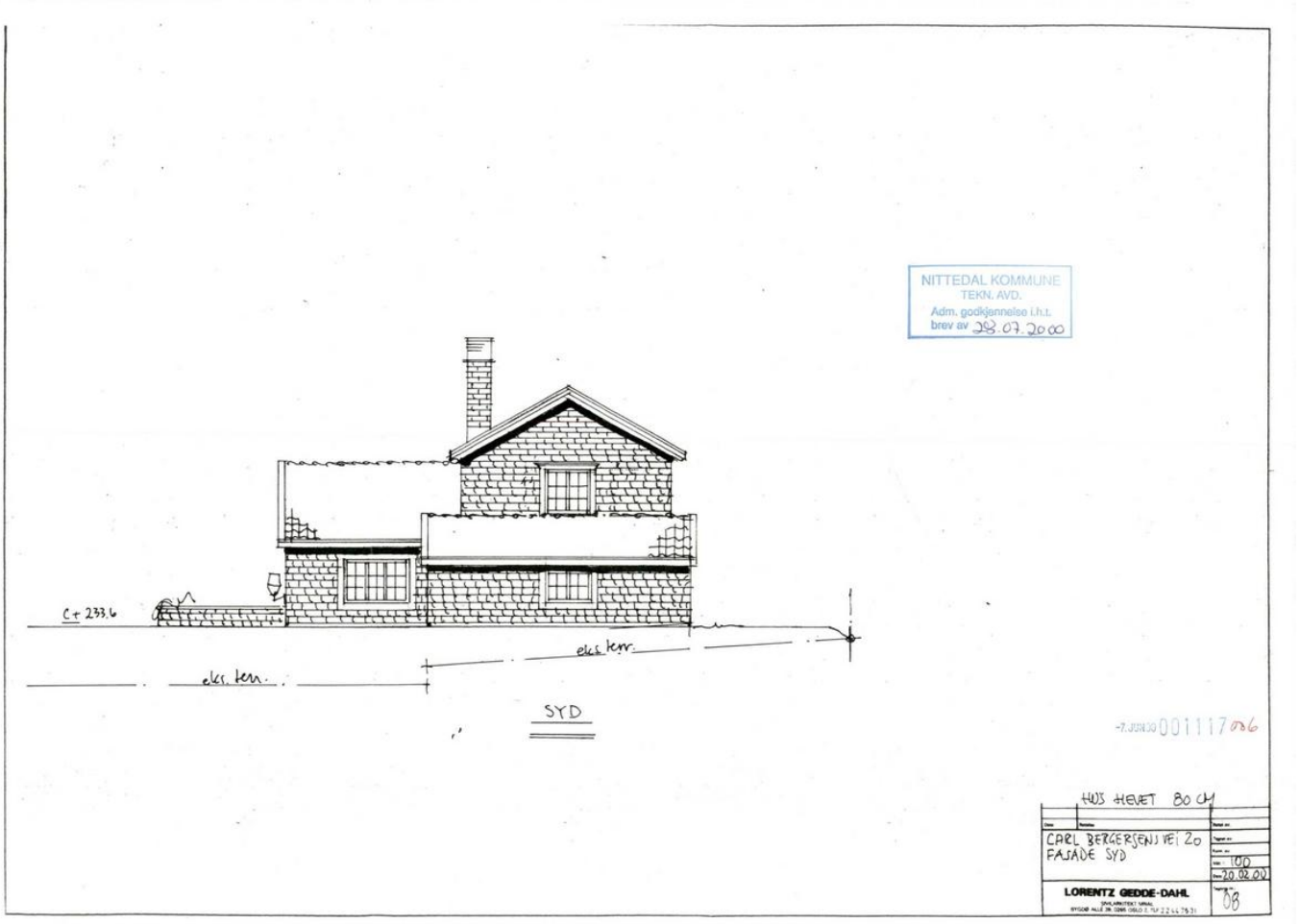
HUS HEVET 80 CM

CARL BERGERSENS V. 20
FASADE ØST

1:100
20.02.00

LORENTZ GEDDE-DAHL
ARKITEKTER MNAL

07


NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i.h.t.
brev av 28.07.2000
C+ 233.6
eks. terr.
eks. terr.
SYD
001117086
HUS HEVET 80 CM
CARL BERGERSENS VEI 20
FASADE SYD
1:100
20.02.00
LORENTZ GEDDE-DAHL
08

Dok.nr: 5057 Tinglyst: 31.03.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
31 MARS 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 5057

# Erklæring

Undertegnede eier av g. nr. 3 og b. nr. 35 i Nittedal kommune bekrefter herved følgende som blir å tinglyse på min eiendom og fremtidig fradelte parseller.
Justert reguleringsplan og forslag til intern tomtedelingsplan tegning ca. 1:1000 (3s A4) datert 12.11.97 har undertegnede godtatt mht. prinsipper for fellesanlegg for vei, vann og avløp.
Det opparbeides i første rekke nødvendige hovedanlegg frem til opprinnelig eiendomsgrense, eventuelt tvers over eller på langs av denne eiendommen.

Undertegnede forplikter for sin andel av kostnadene beregnet iht. plan og bygningslovens bestemmelser og etter prinsipper slik det fremgår av varsel datert 22.12.97.
Kostnadsfordelingen beregnes på grunnlag av netto tomteareal ved endelig beregning av tomtene ved kart- og delingsforretningen og iht. utnyttelsesgrad.
Alt.1 Eksisterende boliger på 3/39, 3/98, 3/123 og 3/210 gis et bunnfradrag og laveste tilknytningsavgift.(Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.1a og refusjonsplan-alt.1-B4)
Alt.2 Eksisterende boliger gis tomtefradrag tilsvarende eksist. bebyggelse/utnyttelse og høy tilknytningsavgift. (Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.2a og refusjonsplan-alt.2-B5)

Resterende fellesadkomster, felles- ledninger, snuplass mv. opparbeides/bekostes av de tomtene anlegget direkte betjener.
Tomteinterne arbeider så som private arbeider med stikkledninger, veier, byggegroper etc. skal ikke igangsettes før ferdigbefaring/sluttoppgjør for fellesanleggene. Dersom tomteinterne arbeider ønskes igangsatt før fellesanleggene er ferdig forutsettes det at arbeidene utføres av samme entreprenør og godkjennes av prosjektleder mht. fremdrift.
Byggetillatelse fra Nittedal kommune er en forutsetning.
Private fellesanlegg forplikter eierne å reparere og vedlikeholde i fellesskap med de eiendommer anlegget gjelder. Det forutsettes at hver tomt/boligenhet eier en idell part hver i et fellesanlegg.
Private anlegg til et enkelt hus/tomt er den enkeltes ansvar.
Alle ledninger skal være lett å skifte ut dvs. grave opp uten kostbare anleggsmessig tiltak eller tomte/ terrenginngrep. Ledninger må legges i vareror godt forbi konstruksjoner dersom disse kommer nærmere enn 2.0 m fra utvendig rør eller det er fare for skader på bygningskonstruksjoner inkl. murer.

Alt.1- Undertegnede avstår nødvendig grunn opp til gjennomsnittlig grunnavståelse (beregnet til 18% av brutto tomteareal) for kr.45,-pr. m2 til felles veier/fellesareal og/ eller gir rett til adkomst eller ledninger over denne eiendom.Eiendommer som avstår mer eller mindre enn gjennomsnittet selger / kjøper til omforenet pris kr. 45,-pr. m2 tomteareal.
Unntatt fra gjennomsnittsberegningen er berørte grunneiere/naboer som bare svarer for veirefusjon dvs. 3/27,3/35,3/49 og 3/113 som kjøper/selger for kr.45,- pr. m2. 3/215 og 3/234 er unntatt refusjon og signer bare som aksept på tilbudet / fellesbestemmelser og ajourføring av målebrev.

Alt.2 - Alle får godtgjort all nødvendig grunnavståelse til felles grunn med kr. 45,- pr. m2 og det må avholdes egnet grunnerverv/skjønn mv. for grunnavståelse.

Fellesarealene mot Trondheimsveien og lekeplass m/stier eier hver enkelt fremtidig tomt en idell part av og reell grunnavståelse blir derfor bare arealene til veiene som Nittedal kommune overtar til drift og vedlikehold.
Fellesarealene / stier er dog åpne for almen gangtrafikk og event. stengt for kjøring med store blokker eller låsbar bom dersom felles snørydding er praktisk.

ER4generell 23.12.97 10:08

Endelig tomtedelingsplan/oreining (makebytte) skal tilstrebe at grunnavståelsen blir mest mulig rettferdig ved at grunnavståelsen blir ca. +14/-26% i forhold til gjennomsnittet for de eiendommer som blir byggeklare gjennom tiltaket men dog slik at det oppnås naturlige gode tomter.

Kommunen inkl. kabeletatene har rett til fremtidig drift og vedlikehold av de anleggene kommunen/ etatene eier/ overtar. Rettigheter og veigrunn overdras vederlagsfritt for de anleggene kommunen overtar til drift og vedlikehold.

Denne erklæring gjelder også som bestilling av deling, kart og oppmålingsforretning for min eiendom inkl. andel av fellesarealer og veier iht. gjeldende gebyrregulativ.

Det henvises til justert reguleringsplan med forslag til tomtedelingsplan datert 18.11.97 og kartutsnitt vedlagt denne erklæring.
Erklæringen tinglyses som hefte på g. nr. 3 b.nr. 35 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Nittedal kommune.

Det tas forbehold om endelig og formell godkjenning av forprosjektet og refusjonsberegning. Tomtedelingsplanen / illustrasjonsplanen er foreløpig og vil bli detaljutformet i samarbeid mellom grunneierne, kommunen og SCC BRUER AS.

Undertegnede ønsker alternativ 1a..... ✓ ..... og/eller alternativ 2a.....

Erklæringen er utarbeidet i 3 eksemplarer hvorav 2 returneres prosjektleder for tinglysning.

Sted og dato
Oslo 10/1-98

Hjemmelhavers underskrift..... O. Ingebretsen 290152 [redacted]

Hjemmelhavers underskrift.....

Hjemmelhavers underskrift.....

Hjemmelhavers underskrift.....

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver har underskrevet eller vedkjenner seg sin påskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift 1: Tor Kvello ..... Adresse 1: Fuglelivn. 9 0667 Oslo

Vitneunderskrift 2: Eli Vika ..... Adresse 2: Fuglelivn. 9 0667 Oslo

Vedlegg:

| | |
|---|---|
| Varsel om foreløpig beregning av refusjonskrav.....m/vedlegg | Datert 22.12.97 |
| Forslag intern tomtedelingsplan ca. 1:1000 (3s A4) | Datert 12.11.97 |
| Egne kartbilag/skisser for berørte naboer Ca. 1:500 (1s A4) | Datert 22.12.97 |

ER4generell 23.12.97 10:08

Velkommen til

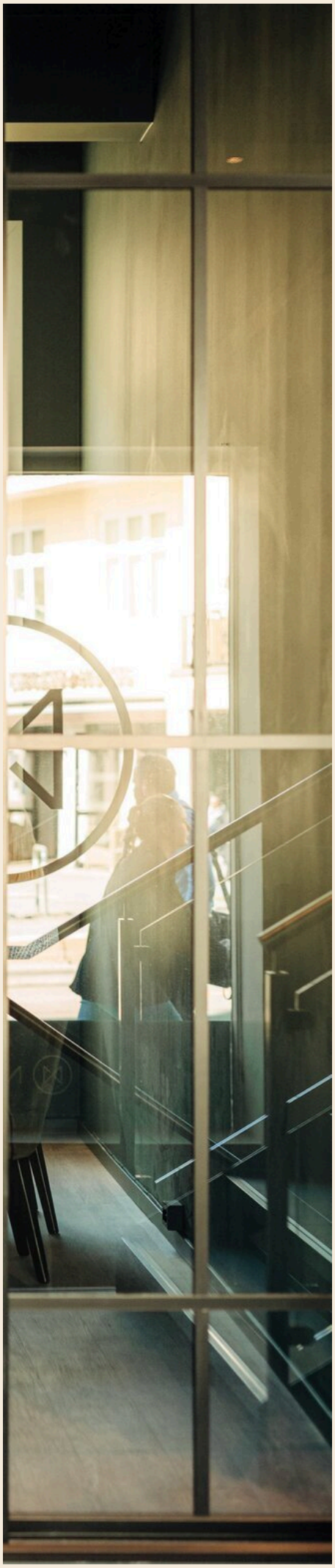
# Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

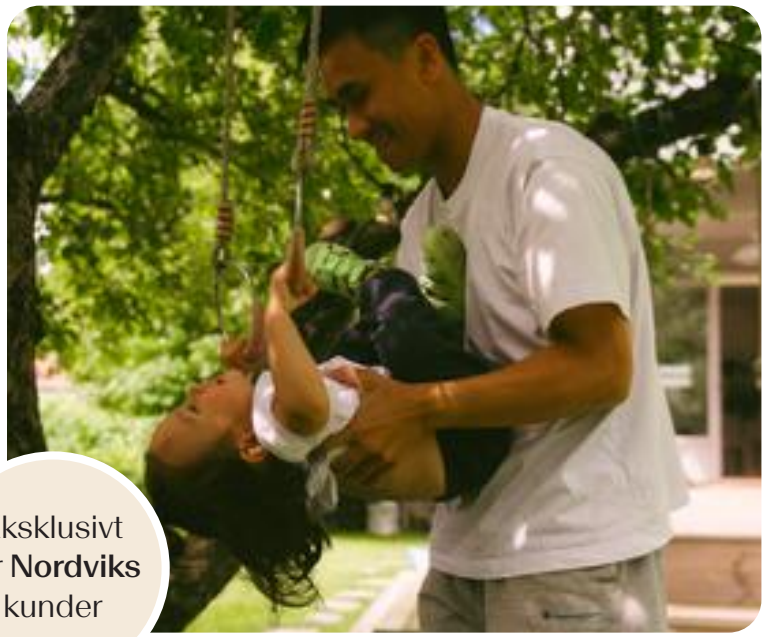
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
**902 52 930**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0129/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Bergersens vei 20 1481 HAGAN
Matrikkel: Gnr 3, bnr 498 (ideell andel 1/1) / Gnr 3, bnr 580 (ideell andel 1/72) / Gnr 3, bnr 581 (ideell andel 1/72) i Nittedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Magnus Gjellan**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029