NORDVIK

Skolemesterveien 20

3 soverom | 110 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skolemesterveien 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026







Nøkkelinformasjon

Svært tiltalende kjedet enebolig fra 2020 | Endebeliggenhet | Takterrasse & nydelig uteområde | Sentralt og barnevennlig

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**168 880,-**
Totalpris	**6 868 880,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skolemesterveien 20!
En moderne og svært tiltalende kjedet enebolig fra 2020, attraktivt beliggende på enden av rekken midt i hjertet av Rotnes. Her bor du rolig og barnevennlig, med kort vei til det meste. Eiendommen er pent opparbeidet og byr på flotte uteområder med takterrasse og en herlig uteplass med platting, hage og utekjøkken. I tillegg har boligen garasje, sportsbod og asfaltert innkjørsel.

Boligen fremstår gjennomført og moderne, med flere påkostede oppgraderinger som gir en eksklusiv følelse og høy bokomfort. Den går over to etasjer og har en svært god og familievennlig planløsning. 1. etasje inneholder entré, wc-rom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med tilhørende matbod. 2. etasje har tre gode soverom, garderoberom og et stort bad med dusj og badekar.

Planløsning

1. Etasje





2. Etasje
















20




































MAJORNA
OSLO



















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0163/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL
Gnr 15, bnr 778 (ideell andel 1/1) / Gnr 15, bnr 765 (ideell andel 1/23) i Nittedal kommune

Selgere
Kristin Cecilia Carlsson
Lill Yvonne Sten Karlsrud

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 888 580,- (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
2020

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 25 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 24 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, wc-rom, stue, kjøkken og matbod.
Utgang fra stue til markterrasse på ca. 51 m².
Garasje med bod på ca. 25 m².

2. etasje: Gang, bad, tre soverom og garderoberom.
Utgang fra gang til takterrasse på ca. 24 m².

Standard
1. E T A S J E
Entré
Boligen ønsker deg velkommen med et innbydende inngangsparti, påkostet glassbaldakin over ytterdør og en hyggelig sitteplass som gir et godt førsteinntrykk. Innvendig fremstår entreen lys og moderne, med delikate fargevalg og flislagt gulv. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med plass til yttertøy og bidrar til en romslig romfølelse. I tilknytning til entreen finner du et praktisk wc-rom.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Åpen løsning mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig romfølelse, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Stuen fremstår moderne og innbydende, med påkostet peisovn og stilren spilevegg med integrert TV-løsning som gir et eksklusivt preg. Den åpne trappen blir et naturlig blikkfang i rommet. Fra stuen

er det direkte utgang til markterrassen og hagen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Moderne og delikat kjøkken med lyse, slette fronter og gode benkeplater som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert et integrert vinskap fra Temptech Prestige, samt rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og fungerer som en naturlig samlingsplass. I tilknytning til kjøkkenet finner du en praktisk matbod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er oppgradert med blant annet en ekstra seksjon for økt lagringsplass, og fremstår både funksjonelt og gjennomført.

WC-rom
Delikat wc-rom med moderne uttrykk og stilrene fargevalg. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med underskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Flislagt gulv gjør rommet både praktisk og lettstelt.

2. E T A S J E
Bad
Delikat og romslig bad med moderne uttrykk og flislagte overflater. Badet er innredet med stilren baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Rommet er utstyrt med både dusjhjørne med glassvegger og badekar, hvor det i tillegg er gjort klart opplegg for boblebad for deg som ønsker ekstra velvære. Opplegg for vaskemaskin gjør rommet ekstra praktisk i hverdagen. Badet fremstår gjennomført og funksjonelt, med gode materialvalg og høy brukskomfort.

Soverom
Boligen har tre gode soverom med fine størrelser og gode møbleringsmuligheter. Rommene fremstår lyse og innbydende, med delikate fargevalg og utvendige screens som gir effektiv solavskjerming og god kontroll på lys og temperatur. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og praktisk skyvedørsgarderobe, samt en tilknyttet bod som gir ekstra oppbevaringsplass. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering
Boligen har parkering i tilhørende garasje, i tillegg til oppstillingsplass for én bil på asfaltert gårdsplass. Det er ifølge eier lagt opp egen strømkurs for elbillader i garasjen. Øvrig parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Boligen er oppgradert med en rekke flotte og praktiske tilvalg, blant annet glassbaldakin og Nimly touch pro kodelås og fingeravtrykk på ytterdøren. Kjøkkenet har fått en ekstra seksjon med god skapplass, samt ny innforing i tre rundt kjøkkenvinduet og ny oppvaskmaskin (desember 2025). I stuen er det montert spilevegg med integrert TV-løsning, spotteskinne og vedfyrt peis med utvendig pipe.

Trappen er oppgradert med taklampe på dimmer, og hele 2. etasje, inkludert trappeløp og tak, er malt. Badet har fått et ekstra stort skap i samme stil som servantmøbelet, og det er montert skyvedørsgarderober med speil i både entré og hovedsoverom.

Utendørs er markterrassen utvidet, og det er etablert både utekjøkken og gjerde. Tomten er pent opparbeidet med bøkhekk, flott hage, trappetribune og påbegynt opparbeiding av skråning mot gjerde.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sisterne kort tid etter ferdigattest. Utført av Bråthen rør. Byttet flis under toalett da den sprakk utført av Akershus mureforetning as i 2025. Da ble det lagt ny fug i dusjen.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.
Eventuell kommentar: Alt nytt i 2020.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen rør via i-bolig.

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: Byttet to bord på fremsiden pga hull som var boret til ringeklokke, ringeklokken er kontaktløs. Innsett av glassbaldakin av glassrekkverkspesialisten utført i 2021. Innsett av peis 2023 av Designpeis.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Alt utført i 2020, nytt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja.
Beskriv: Ventilasjon ble kontrollert og renset i 2026. Utført av ventertek.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trappetribune ble bygget av firma Murer & Flislegger Grzegorz Stachow. Tstolper til gjerde er utført av Sveis og Vegsikring AS.

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

soppskader? Ja.
Beskriv: Sprekk i flis under toalett, utført reparasjon av Akershus mureforening.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Mus i garasje, egenrapport fra rentokil.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Bytte av motor i ventilasjonsanlegget arbeid utført av Aarseth Boligventilasjon AS.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Sprekk i en lampe over kjøkkenøya.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: 2026 fra rentokil ang mus i garasje.

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? Målingen er tatt i 2020 da eiendommen ble ferdigstilt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Trappetribunen står i en skråning, det er en del av fellesarealet som har blitt stemt over i styremøtet/allmøtet om bruksrett. Denne strekker seg over 30 år. Vedtak på bruksretten blir lagt ved.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Enebolig i kjede med pultak tekket med takpapp. Yttervegger i trebindingsverk, utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Følgende bygningsdel har fått TG2:
- Terrassedør i 2. etasje tar i terskel/karm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Rogntre i blomsterkasse utendørs
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Taklampe over kjøkkenbord
- Hylleløsning i garasje
- Krukker utendørs
- Taklampe i trapp

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det fremgår av huseierforeningens vedtekter at styret skal underrettes skriftlig ved utleie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har oppvarming via vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje, oppvarmet via el-kassett. I tillegg er det vedovn i stue som bidrar til lun og effektiv oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.265 kWh. Strømkostnadene for 2025 utgjorde kr. 22.000,- (inkludert nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 364,-pr. 2026

Kommunale avgifter fordeles slik:

Faste gebyr
Målerleie kr. 261,-
Feiing/tilsyn: kr. 637,-
Avfallsbrønn: kr: 4 704,-
Abonnementsgebyr vann: kr. 2 629,-
Abonnementsgebyr avløp: kr. 4 133,-

Variable gebyr (målt over vannmåler)
Forbruksgebyr vann per m^3: kr. 31,09,-
Forbruksgebyr avløp per m^3: kr. 49,33,-

Det er installert vannmåler på eiendommen og kostnadene betales etter forbruk. Fakturering skjer månedlig/halvårlig.

Velavgift
Kr 9 960,- pr. år
Boligen er tilknyttet Skolemestertunet huseierforening med pliktig medlemskap. Eiendommen eier en ideell andel på 1/23 av gbnr. 15/765, som utgjør fellesareal organisert som realsameie.

Det betales månedlige felleskostnader som blant annet dekker vedlikehold av privat felles vei, felles gatebelysning samt fiber.

Det fremgår av huseierforeningens vedtekter at styret skal underrettes skriftlig ved eierskifte.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 6.542,- pr år.
- Fiberinternett fra Nokab/Telia kr. 1.775 pr kvartal.
- Felleskostnader til Skolemestertunet huseierforening kr. 830,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 987,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Nittedal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 247 756,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 991 024,- pr. 2024
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
Fremtind
Polisenr: 2643765

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Nokab/Telia med fiberbasert internett (500 Mbps).

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 328 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 328,20 m^2. Arealbekreftelse fra Nittedal er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at trappetribunen, oppført av eier, ligger utenfor tomtegrensen. Forholdet er avtalefestet med huseierforeningen, og det er gitt midlertidig enerett til bruk av fellesareal i henhold til vedtektene. Ifølge selger foreligger det en tidsbegrenset bruksrett på 30 år.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og fremstår som både barnevennlig og lettstelt.
Eiendommen er pent avgrenset med en tett og dekorativ bøkhekk, samt gjerde. Endebeliggenheten gir ekstra uteplass og gode solforhold gjennom dagen.
Eiendommen har asfaltert innkjørsel med tilhørende garasje, og over denne finner du en takterrasse som gir en ekstra, attraktiv uteplass.

Boligen har et svært innbydende uteområde med flere soner for både avslapning og sosialt samvær. Her får du en romslig, utvidet markterrasse med god plass til utemøbler, spisegruppe og et flott, velutstyrt utekjøkken – perfekt for hyggelige sommerdager. Uteområdet er smart opparbeidet med ulike nivåer som skaper en lun og skjermet atmosfære.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fin beliggenhet i Skolemestertunet – et nyere og attraktivt boligområde på Rotnes i Nittedal kommune. Området består av villabebyggelse, småhus og flermannsboliger nær skole, SFO og helsebygg. Det er kort avstand til Nittedal ungdomsskole og ca. 2 km til videregående skole på Bjertnes. Det er flere barnehager i Nittedal/Rotnes-området.

Det er dagligvarebutikk med post i butikk ved Nittedal stasjon og ca. 2 km (5 min unna med bil) til Mosenteret. Senteret tilbyr blant annet forretninger, blomsterbutikk, bank, apotek, vinmonopol, sportsbutikk, frisør, servicetilbud og treningssenteret Myrens.

Det er relativt kort avstand til Lillomarka/Nordmarka. Romeriksåsen ligger på motsatt side av dalen og i dalbunnen renner Nitelva. I begge skogsområdene er det tur-/skiterreng og bade-/fiskevann. Det er badeplass ved Høldippeldammen innenfor Nittedal stasjon og ved Ørfiske, lysløyper i marka og aktivt idrettslag i Nittedal.

Flere idrettsanlegg ligger mellom ungdomsskolen og den videregående skole. Det er golfbane på Aas og Hauger samt alpinanlegg i Varingskollen. Området ligger ca. 25 km fra Oslo sentrum og ca. 47 kilometer fra Gardemoen.

Det er kulturhus på Mo. Matebussen går i området med forbindelse til blant annet Nittedal jernbanestasjonen, hvor det er togforbindelse til Oslo samt bussruter langs Rv4 mot Oslo, Lørenskog og Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.2021.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og brøyting/strøing betales til huseierforeningen med kr. 830,- pr. mnd.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (delareal: 328 kvm) – i henhold til detaljreguleringsplan for Skolemestertunet.

Tilstøtende områder er regulert til bebyggelse og anlegg, herunder frittliggende boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felles uteoppholdsarealer og renovasjonsanlegg. Videre omfatter reguleringen samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder offentlig og privat vei/veigrunn samt privat parkering. Området inkluderer også grøntstruktur i form av friområder.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse (delareal: 328 kvm), samt delvis berørt av fremtidig trasé for RV4 med tunnel under Rotnes (delareal: ca. 7 kvm).

Det gjøres oppmerksom på pågående planarbeid i området. Områderegulering for Midtre Rotnes foreligger som planforslag og er under behandling.

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

Selger informerer om at det er mottatt nabovarsel vedrørende Skolemesterveien 14. Hovedbygningen, som medførte støy, er nå ferdigstilt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, ettersom eiendommen er tilknyttet et realsameie (tomt over to dekar).

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

19.05.1981 - Dokumentnr: 3195
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til adkomstrett. Erklæringen har begrenset relevans, da både rettighets- og avgivereiendom nå inngår i Skolemestertunet.

22.04.2015 - Dokumentnr: 350101

Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til vei, vann- og avløpsledninger. Erklæringen gir gbnr. 15/225 veirett samt rett til å legge vann- og avløpsledninger over gbnr. 15/765, som utgjør fellesarealene i det tingrettslige sameiet Skolemestertunet.

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253447
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til vann- og avløpsledninger. Nittedal kommune har rett til å ha vann-, spillvanns- og overvannsledninger med tilhørende kummer over eiendommen, samt uhindret adkomst for drift og vedlikehold. Terreng skal tilbakeføres etter arbeid, og eventuell skade erstattes. Det kan ikke oppføres bebyggelse nærmere enn 4 meter fra ledningene.

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253482
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til huseieforening. Eiere av gbnr. 15/765 har pliktig medlemskap i huseierforening, som ivaretar drift og ansvar for private fellesarealer i henhold til vedlagte reguleringskart for området.

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253496
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til vann- og avløpsledninger samt elektriske kabler. Gbnr. 15/225 og 15/765, har solidarisk ansvar for private kabler samt vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilknytningspunkt. Den enkelte eier er ansvarlig på egen eiendom frem til felles tilkobling. Nødvendig tilgang for drift, vedlikehold og utbedring skal gis.

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197132
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til nettstasjon. Netteier (Hafslund Nett AS) har rett til å etablere, drifte og vedlikeholde nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på gbnr. 15/765. Grunneier skal gi nødvendig adkomst, og flytting av anlegget skjer for grunneiers regning. Ved bortfall av behov plikter netteier å fjerne anlegget og tilbakeføre området.

15.10.2019 - Dokumentnr: 1216598
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til håndtering av spillvann, drensvann og stikkrenner, samt regler for kantvegetasjon.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra gbnr. 15/765 i Nittedal kommune («hovedbølet»). Tinglyste erklæringer og avtaler er videreført og anses ivaretatt gjennom de ovennevnte forhold, herunder rettigheter og forpliktelser knyttet til vei, vann- og avløp samt fellesarealer.

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.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to dager før overtakelse.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 950,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 150,- 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. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler
Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

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

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

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

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

Skolemesterveien 20

Nabolaget Utheim/Rotneshagen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	**4 min** 0.4 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	**20 min** 1.7 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl... 416 elever, 21 klasser	**8 min** 0.8 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**14 min** 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nittedal Ungdomsskole - Nitted...	**9 min**
Bjertnes barnehage - Nittedal...	**12 min**

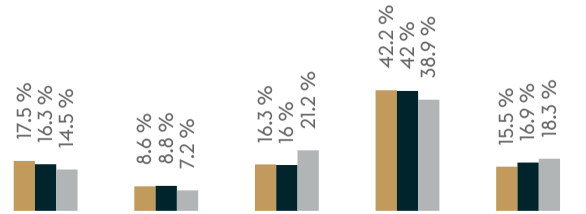
Offentlig transport

Tajet Linje 385	**3 min** 0.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**33 min** 24.7 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Stubben barnehage avd Nyveien ... 32 barn	**7 min** 0.5 km
Stubben barnehage SA Avd Velve... 43 barn	**8 min** 0.6 km
Rotnes Fus barnehage (0-6 år) 79 barn	**7 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utheim/Rotneshagen	1 304	511
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Rotnes skole	3 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	10 min
Nittedal Helsestudio	4 min
SvingInn Nittedal	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL NITTEDAL kommune

gnr. 15, bnr. 778

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3586 **Eiendomsverdi ref nr:** KV4872

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 2020.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Enebolig i kjede med pultak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.
Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 3- lags glass.

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2019

Utgang fra stue/kjøkken til en platting med utekjøkken med tregulv, størrelse er ca. 47m2.
Adkomst platting med tregulv, størrelse er ca. 4m2
Takterrasse med tregulv, størrelse er ca 24m2. Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte plater
Overflatebehandling himling: Malt takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, vinskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte plater.
Himling: Malt takess.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget

Beskrivelse av eiendommen

kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2019

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og hele 1. etasje samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

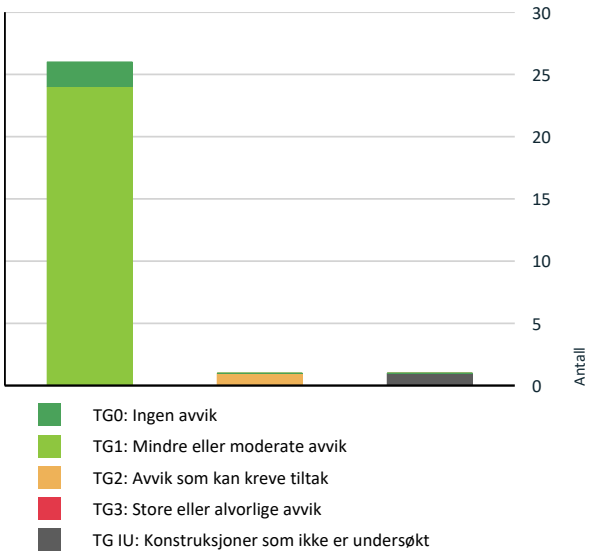
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig i kjede med pultak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takpapp.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pultak i treverk.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3- lags glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør i 2. etasje tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en platting med utekjøkken med tregulv, størrelse er ca. 47m2.
Adkomst platting med tregulv, størrelse er ca. 4m2
Takterrasse med tregulv, størrelse er ca 24m2. Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, garasjeport, lys og strøm.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte plater
Overflatebehandling himling: Malt takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, vinskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte plater.
Himling: Malt takess.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er utført service i 2025 iflg kunde.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og hele 1. etasje samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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

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
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør.
Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Tilstandsrapport

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Som garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

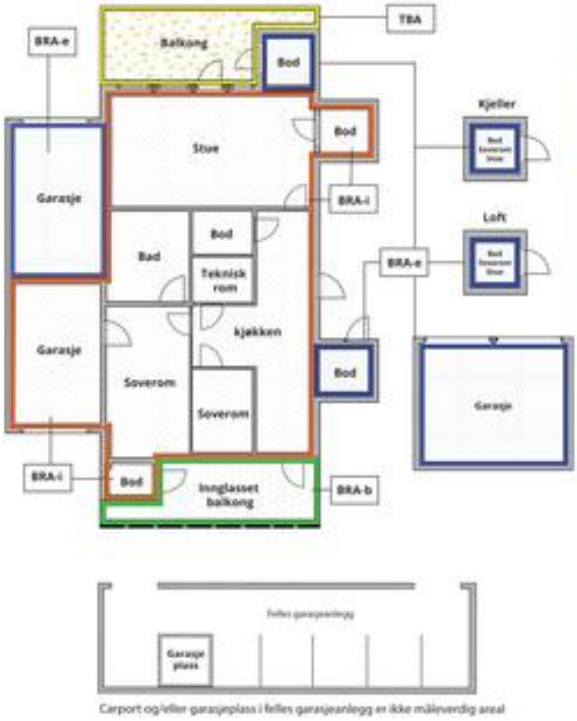
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. Etasje	55			55	24
1. Etasje	55			55	51
Garasje og bod		25		25	
SUM	**110**	**25**			**75**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2. Etasje	Bad, trapperom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Kjøkken/stue, toalettrom, teknisks rom, entré		
Garasje og bod		Bod, garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Lill Yvonne Sten Karlsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	15	778	0	0	328.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolemesterveien 20

Hjemmelshaver

Carlsson Kristin Cecilia, Karlsrud Lill Yvonne Sten

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 328,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Byttet foring rundt vindu kjøkken, fra mdf til tre. 2020 utført av utbygger.
- Sisterne 2.etg ble byttet 8.april 2020, lekkasje. Utført av Bråthen rør.
- Bord på fremsiden byttet grunnet borehull. Utført av utbygger.
- Byttet enkelte spotter. 2022/2024. Utført av bravida
- Installer peis med piperør. Utført av Designpeis 2023
- Installert ny lampe med dimmer i trapp. 2020.
- Skiftet motor i ventilasjonsanlegget. 2023 aarseth boligventilasjon
- Drenert ekstra rundt på tomta. Utført av entreprenør Gudbrandsen
- Lagt på ekstra jord og sådd gress. Utført av Gudbrandsen. 2024/2025
- Bygd trappetribune. 2024 MURER & FLISLEGGER Grzegorz Stachow
- Service på balanser ventilasjon. Utført av ventek 2025
- Service på vannbårenvarmen. Utført av varmetema as.
- Satt inn ekstra kjøkkendel. 2021 Norema.
- Ny oppvaskmaskin. Desember 2026.
- Ny reim ventilasjon systemet
- Bytte av foring ved oppvaskmaskin. Utført av Norema. 2023
- Ny skinne på servant øverste skuff 2.etg bad. Ikke utført, bestilt pr.d.d.
- Opplegg til boblebad. Bråthen rør 2020.
- En liten skade nederst på ytterdør. Reparert av ufaglært. 2026

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr i boligen. Det foreligger imidlertid en rapport fra Rentokil som dokumenterer at det har vært mus i garasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lill Yvonne Sten Karlsrud	9578-5997-4-205165	2026-04-14 09:17:38
Kristin Cecilia Carlsson	9578-5998-4-3247076	2026-04-16 12:16:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kristin Cecilia Carlsson, Lill Yvonne Sten Karlsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2020

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: 21180041
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sisterne kort tid etter ferdigattest. Utført av Bråthen rør. Byttet flis under toalett da den sprakk utført av Akershus mureforetning as i 2025. Da ble det lagt ny fug i dusjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt nytt i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen rør via i-bolig

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: Byttet to bord på fremsiden pga hull som var boret til ringeklokke, ringeklokken er kontaktløs. Innsett av glassbaldakin av glassrekkverkspesialisten utført i 2021. Innsett av peis 2023 av Designpeis.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt utført i 2020, nytt.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjon ble kontrollert og renset i 2026. Utført av ventertek.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trappetribune ble bygget av firma MURER & FLISLEGGER Grzegorz Stachow. T-stolper til gjerde er utført av Sveis og Vegsikring AS.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis under toalett, utført reparasjon av Akershus mureforening.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mus i garasje, egenrapport fra rentokil.

---

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

Ja

Beskriv: Bytte av motor i ventilasjonsanlegget arbeid utført av Aarseth Boligventilasjon AS.

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i en lampe over kjøkkenøya.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026 fra rentokil ang mus i garasje.

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? Målingen er tatt i 2020 da eiendommen ble ferdigstilt.

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?

Ja

Beskriv: Trappetribunen står i en skråning, det er en del av fellesarealet som har blitt stemt over i styremøtet/allmøtet om bruksrett. Denne strekker seg over 30 år. Vedtak på bruksretten blir lagt ved.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

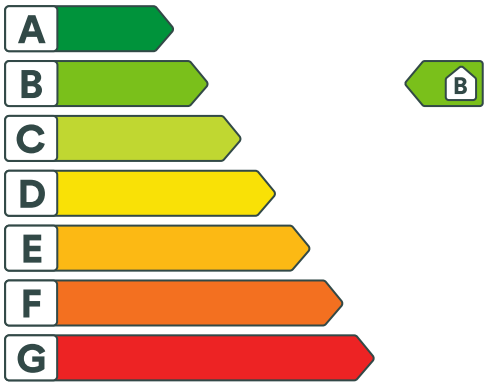
Oppdragsnummer: 60-0163/26

enova

Energiattest



Adresse **Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282336**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300740879**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **778**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **87,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 910 kWh**



Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL

Detaljering

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



Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

EMC BYGGESAK EMIL MYTTING
Postboks 1012
2305 HAMAR

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	18/05042-19	25.10.2021
	Oppgis ved alle henvendelser	

Ferdigattest - Skolemesterveien 16, Skolemesterveien 18, Skolemesterveien 20 – 15/776, 15/777, 15/778

Tiltakets type og art:	Enebolig / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse:	Skolemesterveien 9 A
Gnr./bnr./fnr./snr.:	15/765/0/0
Søker:	EMC BYGGESAK EMIL MYTTING, Postboks 1012, 2305 HAMAR
Tiltakshaver:	I-BOLIG AS, Balder alle 2, 2060 GARDERMOEN

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for eneboliger i rekke byggefelt BK2-A, Skolemesterveien 16 - 15/776, Skolemesterveien 18 – 15/777, Skolemesterveien 20 – 15/778, mottatt 02.09.21.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK
Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 02.09.21.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 3, datert 22.08.21, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 08.02.21.

Andre forhold
Dersom det er installert ildsted må det rapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS via e-post: post@nrbr.no.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

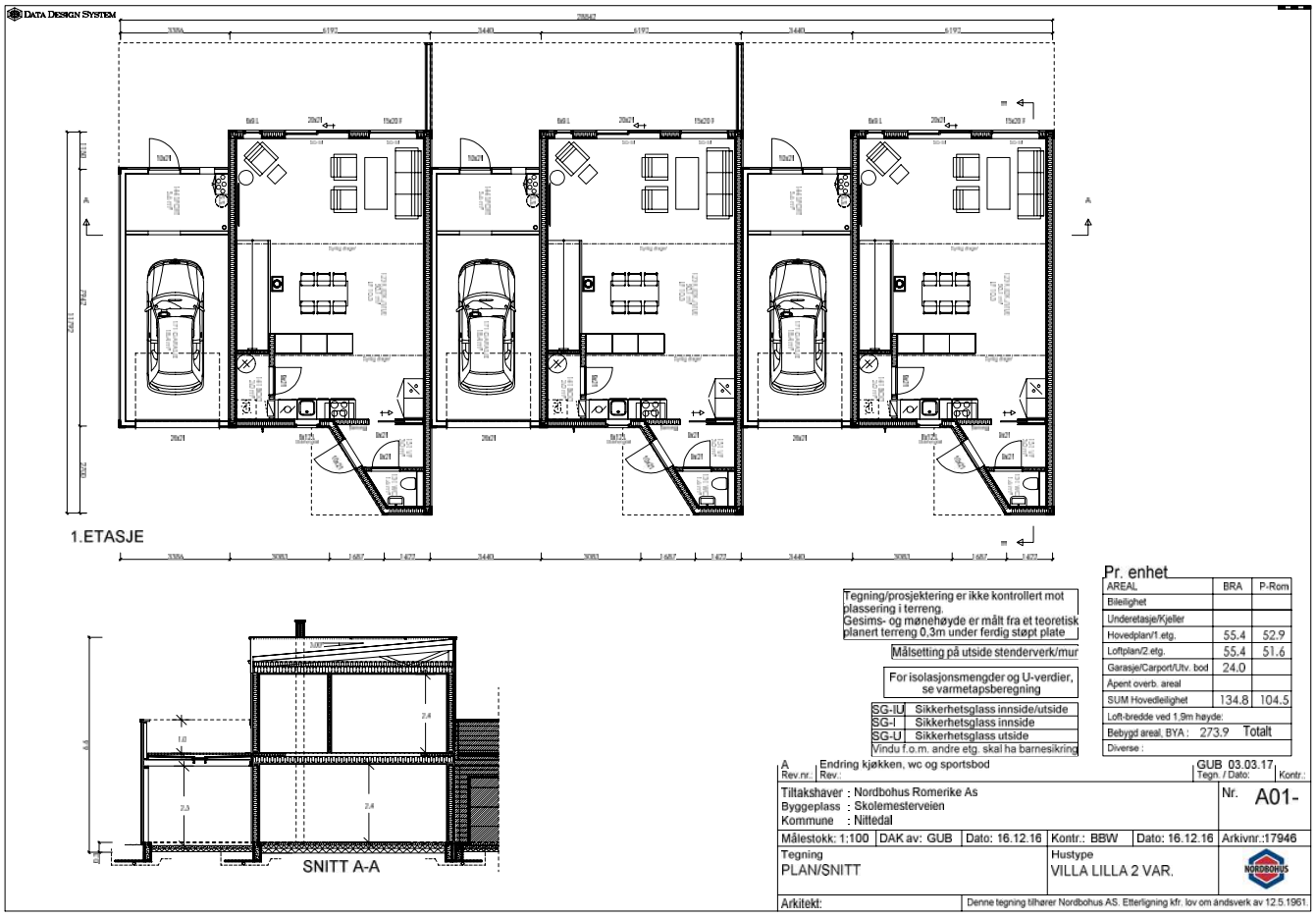
Med vennlig hilsen

Gry Andreassen
Avdelingsleder byggesak
Byggesak

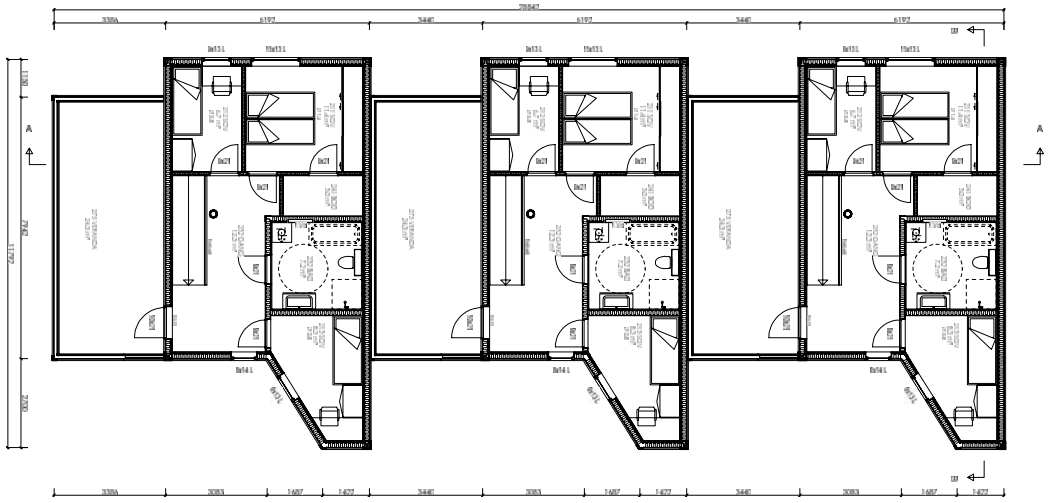
Melonie Kristina Herzeth Helgesen
saksbehandler, jurist
Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

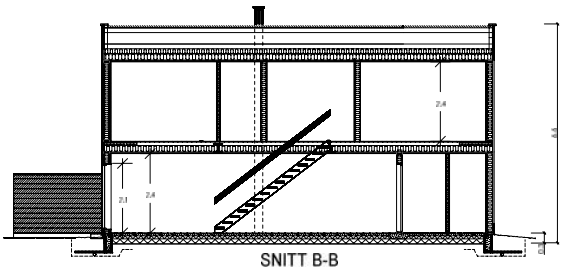
Kopi til: I-BOLIG AS, Balder alle 2, 2060 GARDERMOEN


DATA DESIGN SYSTEM
1.ETASJE
SNITT A-A
Pr. enhet
AREAL | BRA | P-Rom
Bileilighet
Underetasje/Kjeller
Hovedplan/1.etg. 55.4 52.9
Loftplan/2.etg. 55.4 51.6
Garasje/Carport/Utv. bod 24.0
Åpent overb. areal
SUM Hovedleilighet 134.8 104.5
Loft-bredde ved 1,9m høyde:
Bebygd areal, BYA : 273.9 Totalt
Diverse :
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate
Målsetting på utside stenderverk/mur
For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning
SG-IU Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I Sikkerhetsglass innside
SG-U Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring
A Endring kjøkken, wc og sportsbod GUB 03.03.17
Rev.nr.: Rev.: Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Romerike As
Byggeplass : Skolemesterveien
Kommune : Nittedal
Nr. A01-
Målestokk: 1:100 DAK av: GUB Dato: 16.12.16 Kontr.: BBW Dato: 16.12.16 Arkivnr.:17946
Tegning PLAN/SNITT
Hustype VILLA LILLA 2 VAR.
Arkitekt:
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM



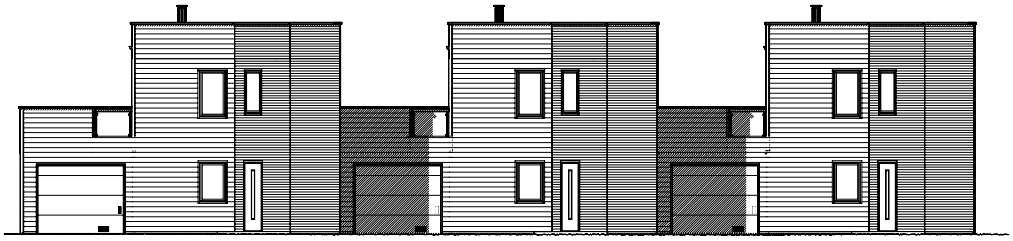
2.ETASJE



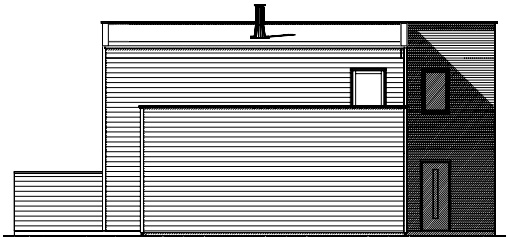
SNITT B-B

A Rev.nr.:	Innv. vegg sov/bad/bod rettet opp, innredning bad Rev.:			GUB 03.03.17 Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Romerike As Byggeplass : Skolemesterveien Kommune : Nittedal					Nr. A02-
Målestokk: 1:100	DAK av: GUB	Dato: 16.12.16	Kontr.: BBW	Dato: 16.12.16	Arkivnr.:17946
Tegning PLAN/SNITT			Hustype VILLA LILLA 2 VAR.		
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE ØST



FASADE SØR

A Rev.nr.:	Skillevegg, justering vindu Rev.:	GUB 03.03.17 Tegn. / Dato:	Kontr.:

Tiltakshaver : Nordbohus Romerike As
Byggeplass : Skolemesterveien
Kommune : Nittedal

Nr. A06-

Målestokk: 1:100	DAK av: GUB	Dato: 16.12.16	Kontr.: BBW	Dato: 16.12.16	Arkivnr.:17946

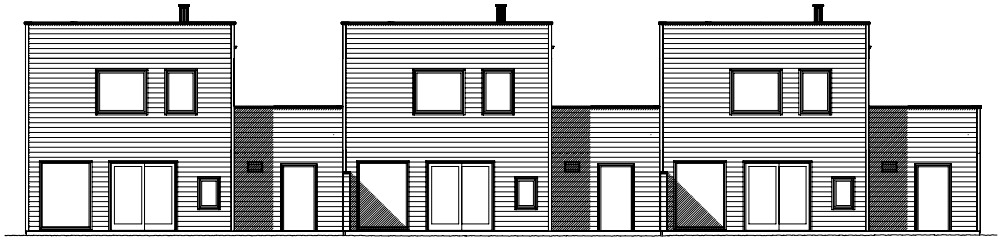
Tegning
FASADER

Hustype
VILLA LILLA 2 VAR.

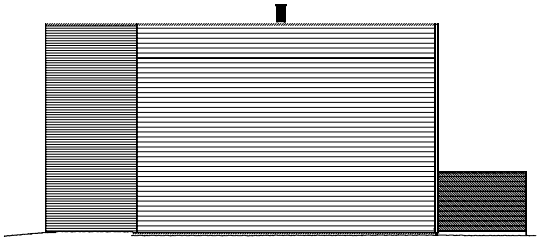
Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE VEST



FASADE NORD

A Rev.nr.:	Skilleegg, justering boddør Rev.:	GUB 03.03.17 Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Romerike As Byggeplass : Skolemesterveien Kommune : Nittedal			Nr. A05-
Målestokk: 1:100	DAK av: GUB	Dato: 16.12.16	Kontr.: BBW Dato: 16.12.16 Arkivnr.:17946
Tegning FASADER		Hustype VILLA LILLA 2 VAR.	
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

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.:	15	Bnr.:	778	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skolemesterveien 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
Avfallsbrønn	Kr 4 704
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.**	15	**Bruksnr.**	778	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 991 000,00 kr
Skatt	3 987,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	778	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
001722	825	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	143

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	778	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolemesterveien 20, 1482 NITTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 328 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** # 1 - Fremtidig trasé for RV4 med tunnel under Rotnes **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	267
Navn	Skolemestertunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1516/267_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 328 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK2-A

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202504
Navn	Områdeplan Midtre Rotnes
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

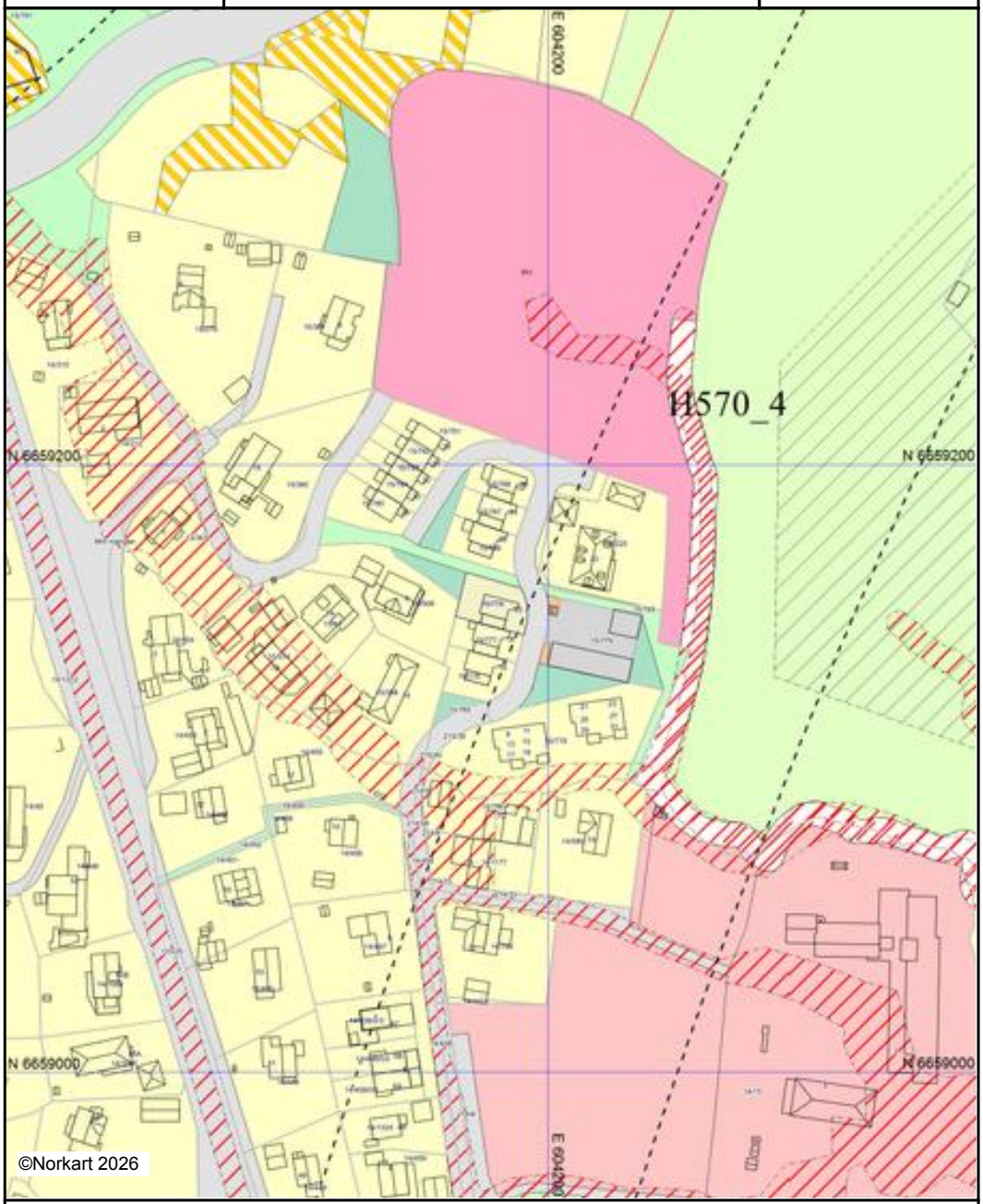
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 15/778
Adresse: Skolemesterveien 20
Dato: 08.04.2026
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.

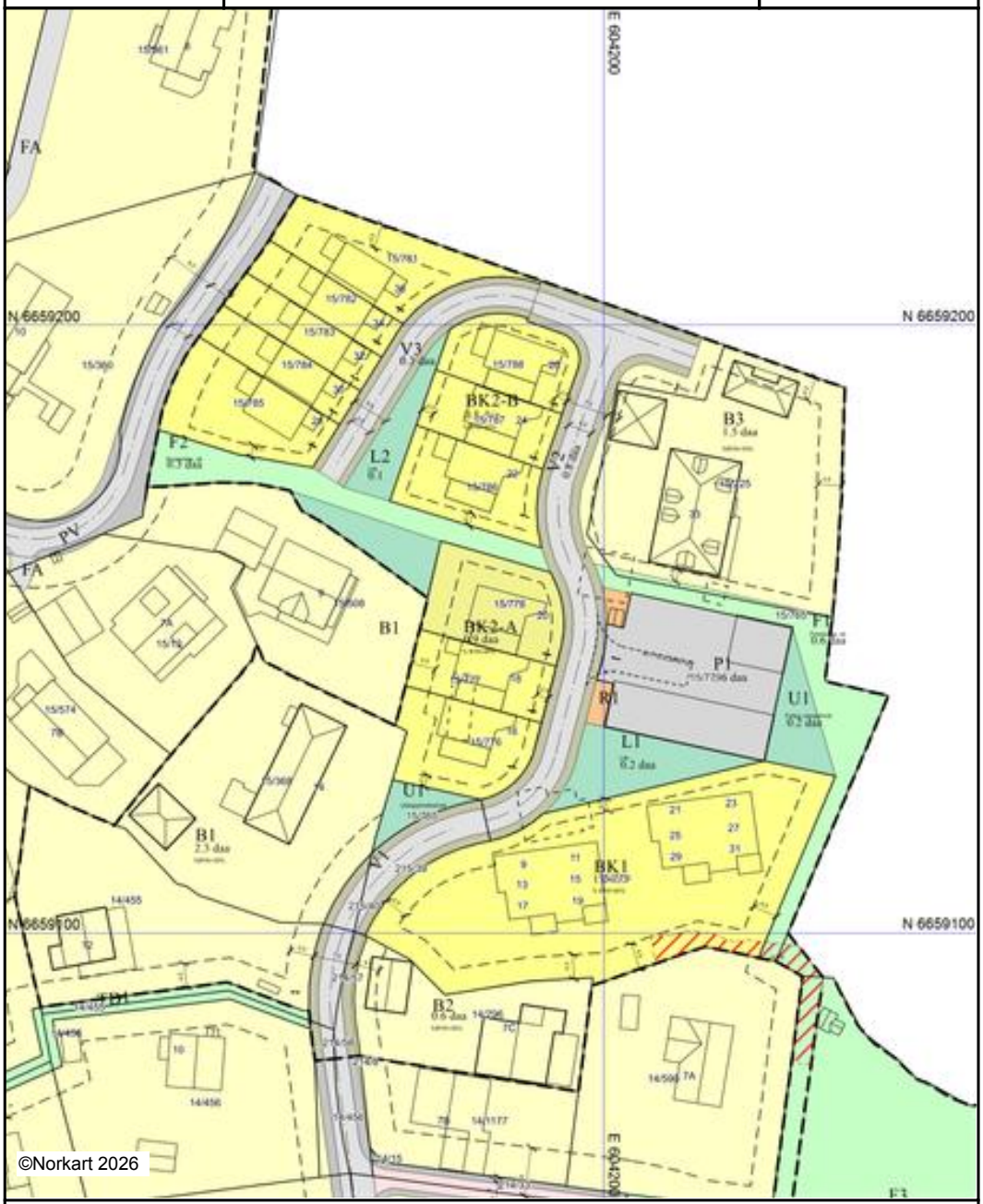
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/778
Adresse: Skolemesterveien 20
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

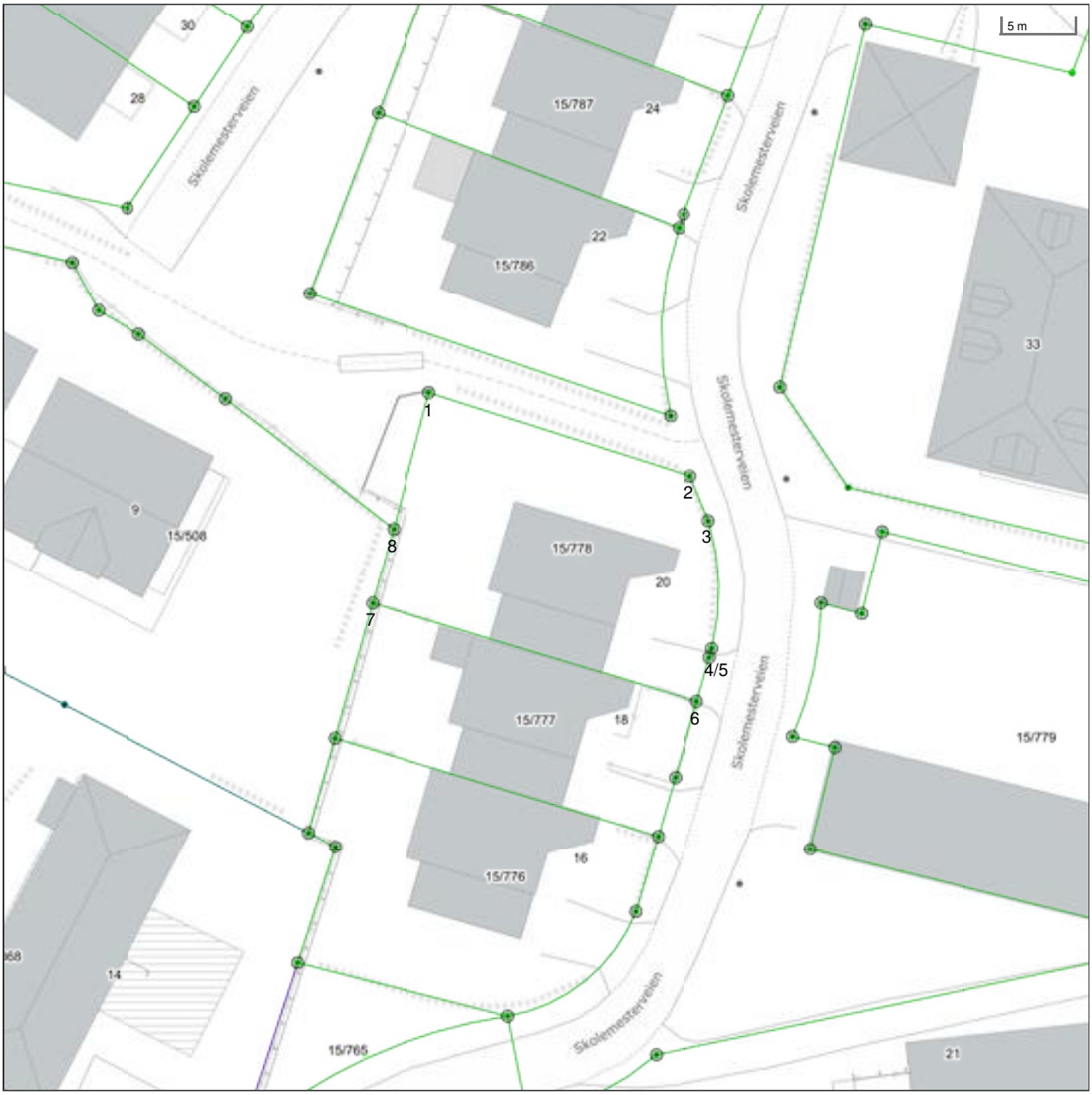
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 15/778//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	328,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6659158,36	**Øst**	604173,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6659164,52	604173,16	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,62	
2	6659159,34	604191,22	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,79	
3	6659156,33	604192,57	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,30	
4	6659147,54	604193,06	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,91	15,91
5	6659146,91	604192,91	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,65	
6	6659143,89	604192,12	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,12	
7	6659149,98	604169,67	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,26	
8	6659155,15	604170,97	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,33	

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Skolemestertunet Huseierforening

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Skolemestertunet Huseierforening

Digitalt via Min side (https://www.usbl.no/min-side) med stemmefrist fredag 18.06.2021 kl. 18:00.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Midlertidig enerett til deler av fellesareal

- 2.1 Bilder til orientering for de neste sakene
- 2.2 Vedtektsendring
- 2.3 Hekk og blomsterkasse med hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 20
- 2.4 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 22
- 2.5 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 28

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Boligbyggelaget Usbl v/ rådgiver/kundeansvarlig Joakim Ian Tangen.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Usbl v/ rådgiver/kundeansvarlig Joakim Ian Tangen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Stian Sæther foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Forslag til vedtak: Registreringen godkjennes.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Midlertidig enerett til deler av fellesareal

2.1 Bilder til orientering for de neste sakene

Vedlagt følger en pdf-fil med bilder fra oppsatte stikker med tråd i mellom.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

2.2 Vedtektsendring

Vedlikeholdsplikten til foreningens felles eiendom påhviler foreningen. Saken er for så vidt behandlet tidligere, men etter anmodning/tilbakemelding fra beboere så deles saken opp, slik at vi nå skal behandle regelverket først og så hver og en eiendom det er snakk om. De neste sakene vil ta for seg hva det søkes om. Denne saken tar for seg vedtektsbestemmelse som skal legge føringer for å gå ut over sin egen eiendomsgrense.

I og med at eiendommene som er tilsluttet foreningen har forskjellig lovverk, foreslås det å gå for eierseksjonslovens bestemmelse om midlertidig enerett til fellesareal, begrenset til 30 år. Eiere i foreningen som gjennom årsmøtevedtak får tillatelse til å plante hekk eller å etablere bed, gjerde eller lignende får midlertidig, vederlagsfri enerett til fellesarealet det søkes om.

Forslaget forankres til vedtektsendring:
Midlertidig enerett til fellesareal gjennom årsmøtevedtak følger eiendommen den er avgitt til og begrenses denne til 30 år. Retten kan fornyes i årsmøtevedtak ved utløpet av perioden. Arealet skal anvendes til bestemt formål og holdes ved like slik at den ikke sjenerer øvrige sameiere i huseierforeningen. Dersom enerettshaver tross advarsel fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor huseierforeningen, herunder betaling av felleskostnader eller vedlikeholdsplikten av arealet, vil styret kunne kreve opphør av enerett og tilbakestilling. Ved opphør av enerett skal tilbakestilling av areal skje for rettighetshavers regning og risiko.

Forslag til vedtak: Vedtaket støttes og vedtektsendringen implementeres i vedtektene.

2.3 Hekk og blomsterkasse med hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 20

Dette forslaget er satt opp med initiativ fra styreleder.

Forslaget er satt opp for at hekken som skal settes opp skal gi beboer i denne enheten anledning til å hindre innsyn til sin bolig. Noe som ikke er mulig der grensen er i dag.

Planen er å begrense innsyn ved å benytte blomstekasser der trepinner er satt opp. Grunnen til blomsterkasser er at skråningen er av fjell, ikke mulig å plante hekk i jorda.

Det skal plantes bøkhekk, vedlagte foto er tatt ut fra googlesøk «bøkhekk».

Dette er snakk om et veldig lite område, som allikevel ikke kan brukes til noe. Forslaget vil ikke koste en krone for noen her i Huseierlaget. Ingen vil tjene noe, eller tape noe på å stemme for dette forslaget, men gi en god nabo som ønsker å skjerme seg litt anledningen til å kunne gjøre det.

Forslag til vedtak: Skolemesterveien 20 gis anledning til å etablere hekk/blomsterkasser med hekk innenfor de grenser som er oppsatt i bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

2.4 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 22

Dette forslaget er satt opp med iniativ fra styreleder.

Forslaget er satt opp for at beboer i denne enheten skal få mulighet til å sette opp sin hekk 30-40 cm utenfor sin grense. Også her et betydelig lite område som ikke kan brukes til noe.

Forslaget vil ikke ha noen kostnader for noen, men vil være positivt for området at beboeren får satt opp hekken på linje med muren, og i en rett linje.

Vil anbefale alle å gå å se på hvor grensepinnene står på dette området. Skal beboer sette opp hekken der grensen går så vil den bli veldig skjev. Det kommer ikke til å se spesielt bra ut, og vil gagne området vårt negativt. Det er slått ned stolper og dratt snor der yttergrensen på hekken som ønskes satt opp skal gå.

Forslag til vedtak: Skolemesterveien 22 gis anledning til å etablere hekk innenfor opptrukket tråd utenfor eiendomsgrense ihht. bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

2.5 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 28

Forslaget er satt opp med initiativ fra styreleder.

Forslaget er satt opp for at beboer skal kunne sette opp hekken sin i en pen linje javnt med stien nedover. Slik at hekken går langs med stien fra toppen av bakken og ned til der den slutter. Igjen et lite ubetydelig område som ikke kan brukes av noen. Selv ikke av beboer.

Forslaget et satt opp for å gjøre det så pent som mulig der det skal settes opp hekk. Ingen kostnader for noen, ingen tjener eller taper noe på det. Her er det rett og slett snakk om best mulig utseende på hekk som skal settes opp. Noe som vil gagne området vårt positivt.

Gå gjerne å ta en titt. Det er slått ned stolper og dratt snor der ytterpunktet på hekken som ønskes satt opp.

Forslag til vedtak: Skolemesterveien 28 gis anledning til å etablere hekk innenfor de grenser som er oppsatt i bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

Fra Skolemesterveien på side ved nr 20



Fra Skolemesterveien på side med nr. 22







Ovenfor nr. 20









Nr 28





Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Skolemestertunet Huseierforening - Digitalt via Min side (https://www.usbl.no/min-side) med stemmefrist torsdag 17.06.2021 kl. 12:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Usbl v/ rådgiver/kundeansvarlig Joakim Ian Tangen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Usbl v/ rådgiver/kundeansvarlig Joakim Ian Tangen valgt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Stian Sæther signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall deltagende med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 22

Registreringen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Midlertidig enerett til deler av fellesareal

2.1 Bilder til orientering for de neste sakene

Vedtak:

Tatt til orientering.

2.2 Vedtektsendring

Vedtektsendring med krav om 2/3 flertall.

Midlertidig enerett til fellesareal gjennom årsmøtevedtak følger eiendommen den er avgitt til og er begrenset til 30 år. Alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold og annet, bæres av den som får midlertidig enerett. Retten kan fornyes i årsmøtevedtak ved utløpet av perioden. Arealet skal anvendes til bestemt formål og holdes ved like slik at den ikke sjenerer øvrige sameiere i huseierforeningen. Dersom enerettshaver tross advarsel fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor huseierforeningen, herunder betaling av felleskostnader eller vedlikeholdsplikten av arealet, vil styret kunne kreve opphør av enerett og tilbakestilling. Ved opphør av enerett skal tilbakestilling av areal skje for rettighetshavers regning og risiko.

Vedtak:

Forslag godkjent, med 16 stemmer for, 4 stemmer mot og 1 blank.

2.3 Hekk og blomsterkasse med hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 20

Skolemesterveien 20 gis anledning til å etablere hekk/blomsterkasser med hekk innenfor de grenser som er oppsatt i bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

Vedtak:

Godkjent, med 18 stemmer for og 4 stemmer mot.

2.4 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 22

Skolemesterveien 22 gis anledning til å etablere hekk innenfor opptrukket tråd utenfor eiendomsgrense ihht. bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

Vedtak:

Godkjent, med 17 stemmer for og 5 stemmer mot.

2.5 Hekk utenfor eiendomsgrense i Skolemesterveien 28

Skolemesterveien 28 gis anledning til å etablere hekk innenfor de grenser som er oppsatt i bildevedlegg i sak 2.1. Tillatelse gis som midlertidig enerett til fellesareal i medhold av vedtektsbestemmelse fra sak 2.2.

Vedtak:

Godkjent, med 18 stemmer for og 4 stemmer mot.

Boligopplysninger:

Skolemestertunet Huseierforening	**Vår ref.:**	1820/3	**Fødselsdato eier:**	27.04.1986
Skolemesterveien 20	**Type:**	Forening	**Fødselsdato medeier:**	31.03.1991
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Lill Yvonne Sten Karlsrud, Kristin Cecilia Carlsson		

Organisasjonsnr: 925 939 455

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **830**

Felleskostnader:	Felleskostnader	830

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Sæther
Adresse:	Skolemesterveien 9
Postnr/-sted:	1482 NITTEDAL
Telefon:	Mob.: 98057233
E-post:	kai.kristiansen@jm.no

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	15/778
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.04.2020	Første innflytting:	07.04.2020
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Fasiliteter:

Er en vei som går igjennom Skolemestertunet husene og gir alle felles vedlikeholdsansvar.

Huseierforeningen omfatter hjemmelshavere til gnr 15, bnr 765 i Nittedal kommune med følgende adresse i Nittedal kommune:
Skolemesterveien 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 og 36.
Hver eiendom har ett medlem i Huseierforeningen hvor hver seksjon er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin stemme.



INNKALLING 2025

Skolemestertunet Huseierforening

Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:15
Via Teams. Elektronisk lenke vil bli sendt pr. e-post.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skolemestertunet Huseierforening

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:15 - Via Teams. Elektronisk lenke vil bli sendt pr. e-post.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beplantning

6 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 12 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beplantning

Det hadde vært fint med et mellomstort tre ved huskene på gresset i hjørnet der veien møtes. Tenker at de må tåle det norske klima, ikke bli for høyt, og bidra til litt skygge for varme sommerdager for barna. Kulelønnen kan være et godt alternativ, da den får en tett og høy krone. Dette vil da ikke være til hinder for bilister. 140-160 cm. kulelønn koster ca. kr. 2000,- på plantasjen.

Kirsebærtre eller plommetre mellom tajet 9 og skolemesterveien 28. Kirsebærtre 140-160 cm. koster rundt kr. 1299,-. Eller plommetre, rundt kr. 1390,-. Seks sekker med jord koster ca. 500,-.

Årsmøtet avgjør om styret skal bruke midler på beplantning, og hvor plantene/ trærne skal settes.

Forslag til vedtak: Styret kan gå til innkjøp av planter, og plante dem der hvor årsmøtet bestemmer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stian Sæther
Styremedlem, Tom Gunnar Stien
Styremedlem, Kai Willy Kristiansen
Styremedlem, Anders Overvik Olsen

Forslag til vedtak: Ingen er på valg i år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**235 161**	**194 465**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	108 494	40 696
B. Endring arbeidskapital	**108 494**	**40 696**
C. Arbeidskapital	**343 655**	**235 161**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	348 060	240 960
Kortsiktiggjeld	-4 406	-5 799
C Arbeidskapital	**343 655**	**235 161**

Huseierforeningens arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skolemestertunet Huseierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	229 080	229 080	229 000	229 000
Sum leieinntekt		**229 080**	**229 080**	**229 000**	**229 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	25 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**254 080**	**229 080**	**229 000**	**229 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 692	1 692	2 000	2 000
Styrehonorar	3	12 000	12 000	12 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad		4 600	4 727	8 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	100 313	136 325	100 000	132 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	15 000	10 000
Revisjonshonorar		5 476	10 124	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		28 118	26 677	28 000	29 000
Andre honorar	5	1 088	0	1 500	2 000
Andre kostnader	6	2 912	2 904	5 500	8 000
Sum kostnad		**156 198**	**194 449**	**178 000**	**206 000**
Driftsresultat		**97 882**	**34 631**	**51 000**	**23 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 611	6 065	0	0
Netto finansposter		**-10 611**	**-6 065**	**0**	**0**
Årsresultat		**108 494**	**40 696**	**51 000**	**23 000**
Overført til/fra annen egenkapital		108 494	40 696	0	0
SUM OVERFØRINGER		**108 494**	**40 696**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skolemestertunet Huseierforening

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		830	0
Andre kortsiktige fordringer		1 660	836
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 750
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		345 570	221 375
Sum omløpsmidler		**348 060**	**240 960**
SUM EIENDELER		**348 060**	**240 960**

Balanse 2024 Skolemestertunet Huseierforening

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		343 655	235 161
Sum opptjent egenkapital		**343 655**	**235 161**
Sum egenkapital	7	**343 655**	**235 161**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		830	0
Leverandørgjeld		3 068	5 230
Annen kortsiktig gjeld		508	569
Sum kortsiktig gjeld		**4 406**	**5 799**
Sum gjeld		**4 406**	**5 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**348 060**	**240 960**

Sted:_____ Dato:_____

Stian Sæther
Styreleder

Kai Willy Kristiansen
Styremedlem

Anders Overvik Olsen
Styremedlem

Tom Gunnar Stien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendom
Eiendommene i huseierforeningen består av 24 seksjoner, og ligger på g.nr 15, b.nr 776, 777, 778, 779, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788.
Eiendommene ligger i Nittedal kommune

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	229 080	229 080
Sum	**229 080**	**229 080**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Bruk av privat vei	25 000	0
Sum	**25 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	12 000	12 000
Sum	**13 692**	**13 692**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	100 313	136 325
Sum	**100 313**	**136 325**

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 088	0
Sum	**1 088**	**0**

Gjelder kostnader for viderefaktureringer og oppfølging av budsjett etter frist.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	918	925
7772 Omkostninger inkasso	0	1 833
7773 Omkostninger innkreving	1 994	146
Sum	**2 912**	**2 904**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	235 161	108 494	343 655
Sum opptjent egenkapital	**235 161**	**108 494**	**343 655**
Sum egenkapital	**235 161**	**108 494**	**343 655**

Resultat og balanse med noter for Skolemestertunet Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skolemestertunet Huseierforening		
Styreleder	Stian Sæther (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Kai Willy Kristiansen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Tom Gunnar Stien (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Anders Overvik Olsen (sign.)	05.05.2025

Årsmelding 2024 - Skolemestertunet Huseierforening

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stian Sæther
Styremedlem, Tom Gunnar Stien
Styremedlem, Kai Willy Kristiansen
Styremedlem, Anders Overvik Olsen

Styret i Skolemestertunet Huseierforening består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Skolemestertunet Huseierforening er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skolemestertunet Huseierforening ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 925939455

Skolemestertunet Huseierforening består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skolemestertunet Huseierforening er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Skolemestertunet Huseierforening bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Skolemestertunet Huseierforening har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Skolemestertunet Huseierforening har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Sjekket over alle uteområder at ting er som det skal.
- Sjekket over alle lekeapparater.Skrudd til om har vært behov for det.
- Byttet skruer på huskestativ.

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Det siste året har ikke styret fått noen store saker å ta tak i.Arbeidet har hovedsakelig bestått av å lese og sende mail tatt telefoner og signert fakturaer og passet på at det er god økonomisk styring av Huseierlaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skolemestertunet Huseierforening tirsdag 27.05.2025 kl. 19:15 - Via Teams. Elektronisk lenke vil bli sendt pr. e-post.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stian Sæther.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Beplantning

Det hadde vært fint med et mellomstort tre ved huskene på gresset i hjørnet der veien møtes. Tenker at de må tåle det norske klima, ikke bli for høyt, og bidra til litt skygge for varme sommerdager for barna. Kulelønnen kan være et godt alternativ, da den får en tett og høy krone. Dette vil da ikke være til hinder for bilister, den blir 140-160 cm. Kulelønn koster ca. kr. 2000,- på plantasjen.

Kirsebærtre eller plommetre mellom tajet 9 og Skolemesterveien 28. Kirsebærtre 140-160 cm. koster rundt kr. 1299,-. Eller plommetre, rundt kr. 1390,-. Seks sekker med jord koster ca. 500,-.

Årsmøtet avgjør om styret skal bruke midler på beplantning, og hvor plantene/ trærne skal settes.

Forslag til vedtak: Styret får opptil kr. 10 000,- å kjøpe planter for, og planlegger plassering av plantene sammen med forslagsstiller.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stian Sæther
Styremedlem, Tom Gunnar Stien
Styremedlem, Kai Willy Kristiansen
Styremedlem, Anders Overvik Olsen

Vedtak:
Ingen er på valg i år.

Protokoll for Skolemestertunet Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Stian Sæther (sign.)	27.05.2025

VEDTEKTER

FOR

SKOLEMESTERTUNET HUSEIERFORENING

vedtatt på konstituerende årsmøte 10.12.2020.

§ 1
Navn og eierforhold.

Huseierforeningens navn er Skolemestertunet Huseierforening.

Huseierforeningen omfatter hjemmelshavere til gnr 15, bnr 765 i Nittedal kommne med følgende adresse i Nittedal kommune:

Skolemesterveien 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 og 36.

Hver eiendom har ett medlem i Huseierforeningen hvor hver seksjon er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin stemme.

Ovennevnte hjemmelshavere har rett og plikt til å være medlemmer av Skolemestertunet Huseierforening.

§ 2
Formål.

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser
- å vedlikeholde og forvalte Skolemestertunet Huseierforenings fellesarealer med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, fordøyningsbasseng, lekeplass og fellesinnretninger av enhver art.
- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til felles sosialt og kulturelt felleskap, samt bidra til godt bomiljø for alle.

§ 3
Felleskostnader.

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet Skolemestertunet Huseierforening et kostnadsbidrag.

Skolemestertunet Huseierforening betaler alle kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold av fellesområdene i samsvar med disse vedtektenes formålsbeskrivelse.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere hjemmelshavers forpliktelser.

§ 4
Medlemmenes plikter.

- å betale sin andel av fellessutgifter i rett tid.

- tillate ferdsel eller bruk av fellesarealer, som er nødvendig, i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eigedom.

- å gi representanter for Skolemestertunet Huseierforening adkomst til fellesarealer for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.

- Hendelser med konsekvens for fellesanlegg som følger av enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikhold/reparasjon er det respektive medlems ansvar. Det er videre et ansvar for det enkelte medlem å tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin opprinnelige stand etter et slikt arbeid i privat regi. Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnettet bør unngås. Merutgifter ved vedlikhold/reparasjon av ledningsnettet, som skyldes større beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av de aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.

- Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og ivareta et minimum av orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.

- Ved vesentlig mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skolemestertunet Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets regning.

- Bidra til å bevare felles- og privatområdet, og det sosiale miljøet som omfattes av Skolemestertunet Huseierforening.

- Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

§ 5
Huseierforeningens ansvar.

- Kabel-tv:
  Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser overfor kabel-TV selskapet.

- Elektrisitet:
  Felles gatebelysning og kostnader forbundet med dette.

- Vann og kloakk:
  Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går gjennom flere boliger.

  - På Skolemestertunet er det anlagt fordøyningsbasseng for å tilfredstille Nittedal kommunes krav til vannmengdeutslipp av overvann til bekken sør for Skolemstertunet. Fordøyningsbassengeen håndterer overflatevann for hele Skolemestertunet og kostnader forbundet med vedlikehold av fordrøyningsbassengene med tilhørende kummer skal bekostes av huseierlaget.
    Disse fordøyningsbassengene er anlagt på P1-området og på nedsiden av leilighetsbygget tilhørende eiendom med gnr/bnr 15/779. Se kart, vedlegg 1.

  - Vedlikehold av fellesareal som plen, lekeplasser og veiareal.

- Skape et godt bomiljø og trivselsfaktorer til felles beste.

§ 6
Utleie/salg.

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet seg til å følge Skolemestertunet Huseierforenings vedtekter og andre relevante vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningenes vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette styret i Skolemestertunet Huseierforening om navn og adresse på leier/kjøper.
Huseierforeningen skal føre register på eiere/hjemmelshavere og leietakere av boliger og garasjer, og fortløpende sende oppdaterte lister til Usbl/forretningsfører.

Ved videresalg av selvstendige eiendommer må selgere informere ny eier/hjemmelshaver om pliktig medlemskap i Skolemestertunet Huseierforening.

§ 7
Årsmøtet.

Årsmøtet er øverste myndighet i Skolemestertunet Huseierforening. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av juni med minst 14 dagers varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §11 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Minst halvparten av alle stemmeberettigede må være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret ihende senest 1 måned før årsmøtet avholdes.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges årsmøtet. Med særlig betyding menes kostnader som beløper seg til mer enn kr 100.000,- (indeksreguleres).

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.
4. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.
5. Driftsbudsjett.
6. Valg av revisor.

7. Valg av styremedlemmer.
8. Valg av valgkomite.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordindært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 8.
Styret.

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og minst 2-4 andre medlemmer. Det bør være to medlemmer fra Skolemestertunet Sameie og to fra øvrige medlemmer. Det bør også velges minst ett varamedlem til styret. For å ivareta kontinuitet i styret bør minst en av styrets medlemmer fortsette i påfølgende år.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningen utad. Minst 3 av medlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Usbl er engasjert som forretningsfører av huseierlaget.

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre større prinsipielle og/eller kostnadskrevende saker.

Den person som har sittet i styret i 2 år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de tre etterfølgende år.

§ 9
Ordinært årsmøte.

Den øverste myndighet i Huseiereforeningen utøves av årsmøtet. Alle medlemmene, representert ved deres styrer, har rett til å delta på medlemmøte med tale- og forslagsrett.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøter og medlemmøter hos medlemmene forut for medlemmøtet i Skolemestertunet Huseierforening.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære medlemmøtet behandle
1) valg av styre

2) styrets årsberetning
3) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår med fordeling av felleskostnader
4) drifts- og vedlikeholdsplan
Årsberetning, regnskapsoversikt og drifts- og vedlikeholdsplan skal senest èn uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 10
Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 9.

§ 11
Vedtektsendring.

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 12
Tvister.

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

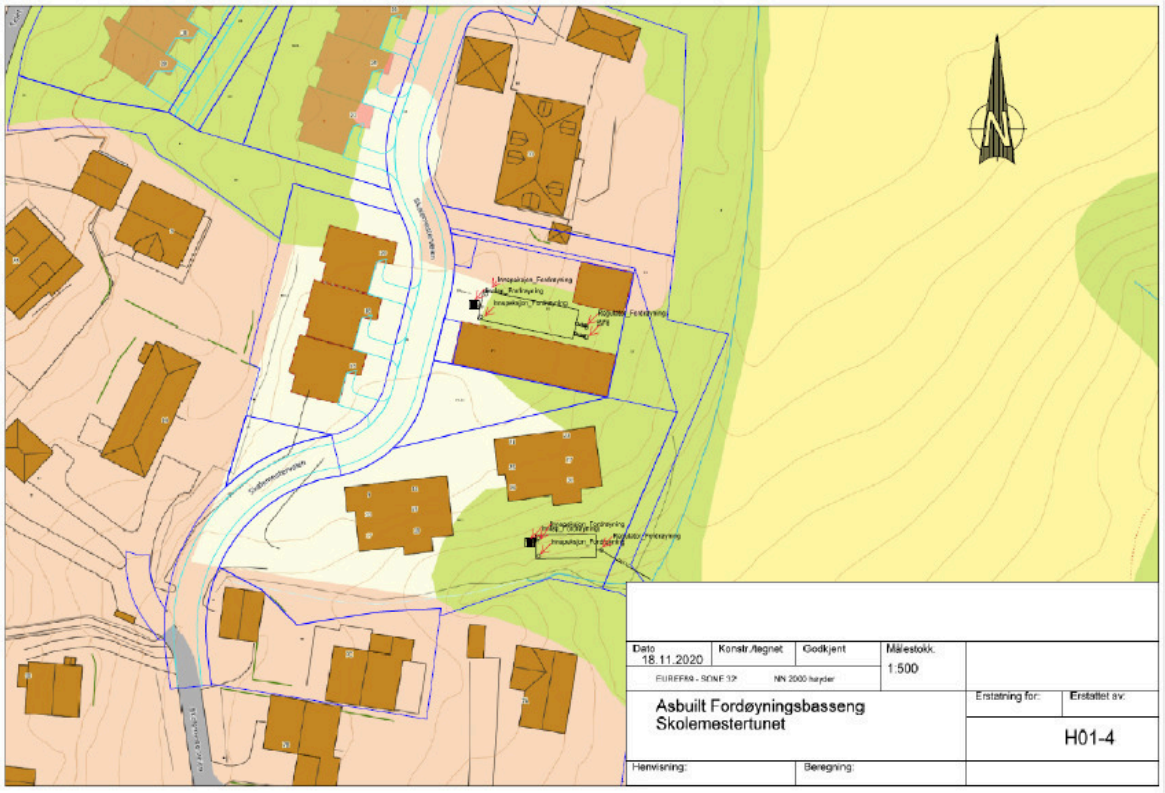
§ 13
Oppløsning, sammenslutning og deling.

13.1 Oppløsning av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte, og forutsetter offentligrettslig prinsippgodkjennelse før behandling i årsmøtet. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært foreningsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.

13.2 Huseierforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse blir stående disponibelt for fremtidige vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innehentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Vedlegg 1


Dato
18.11.2020
Konstr./tegnet
Godkjent
Målestokk
1:500
Asbuilt Fordøyningsbasseng
Skolemestertunet
Erstatning for:
Erstattet av:
H01-4
Henvisning:
Beregning:

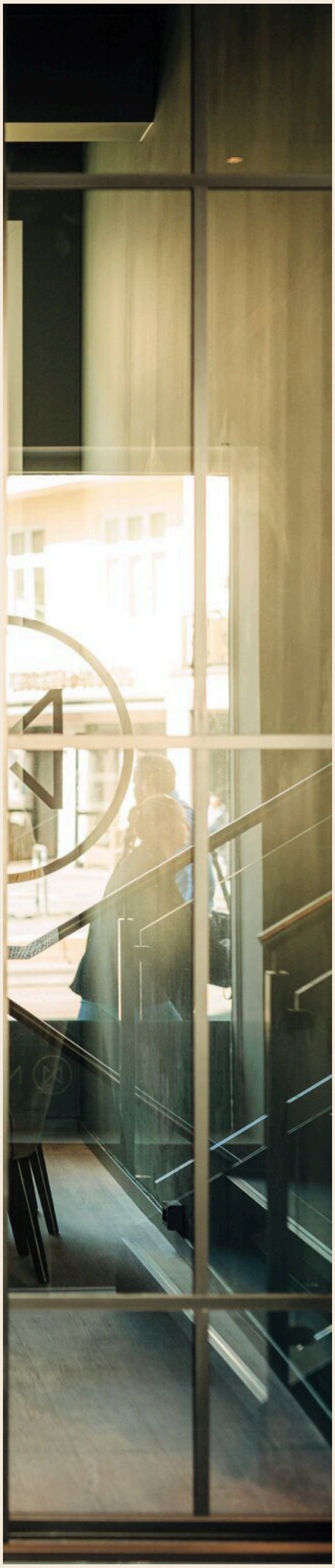
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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

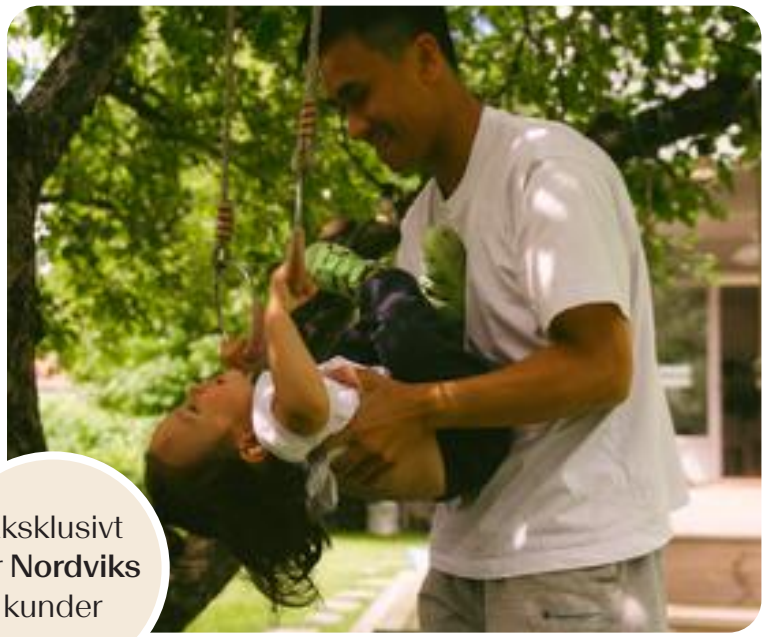


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: 60-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skolemesterveien 20 1482 NITTEDAL
Matrikkel: Gnr 15, bnr 778 (ideell andel 1/1) / Gnr 15, bnr 765 (ideell andel 1/23) 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:

Jonas A. Winje

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Lillestrøm
j.winje@nordvikbolig.no
975 99 571